

Velkommen til

Grillstadfjæra 80, 7053 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grillstadfjæra 80
7053 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 315,-

BRA/BRA-i	89 / 83 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Etasje	2

Energimerke 

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 lys og lekker 3-roms endeleilighet i sameiet "Kanalen" på populære Grilstad Marina!

Her får du en gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2. etasje med en arealeffektiv og moderne planløsning. Boligen har et areal på 83 kvm og har den attraktive endebeliggenheten som gjør at du får svært gode sol- og lysforhold, samt utsikt til sjøen fra alle rom. På de to verandaene nyter du nevnte solforhold fra soloppgang til ca. kl. 20:00 på sommerstid. Leiligheten har en god takhøyde og store vindusflater som gir et godt lysinslipp, og i kombinasjon med nevnte beliggenhet bidrar dette til leilighetens helt særegne og luftige atmosfære.

Bygget sto ferdigstilt så sent som i 2015 og leiligheten holder en gjennomgående god standard med flere oppgraderinger de siste 10 år. Leiligheten har blitt godt tatt vare på av selger, noe som også bekreftes i takstmannens rapport hvor det er gitt tilstandsgrad 0 og 1 (TG0/1) på alle punkter. Bygget inneholder for øvrig alle fasiliteter man forventer i et nyere bygg, som bl.a balansert ventilasjon m/varmegjenvinning, fjernvarme og heis. Parkeringsplass m/elbillader i oppvarmet garasjekjeller, samt ekstern bod på ca. 6 kvm.

Leiligheten har flere oppgraderinger på prosjektert standard:
- Endret parkettgulv i alle rom til hvitoljet eik
- Oppgradert bad med mosaikkflis i dusjsone, regndusj og benkeskap med skuffer
- Kjøkkenet er oppgradert og utvidet med flere skap og kjøkkenøy, endret innredning benkeskap fra skap til skuffer, benkeplate i Silestone kompositt, og hvit komfyr. Hvite glassfliser over benk. Utgang til veranda mot øst.
- Radiator på stuen er med glatt utseende uten lameller

Andre kvaliteter som er verdt å nevne:
- To gode soverom på 14 kvm og 8 kvm
- Både østvendt og vestvendte verandaer på hhv. 5 kvm og 12 kvm
- Romslig bad på 5 kvm med flislagte flater og varmekabler i gulv, samt oppgradert innredning
- Lave bokostnader, med bl.a fjernvarme/oppvarming og TV-pakke/internett inkludert i felleskostnadene
- Godt kollektivtilbud like ved
- Sykkelparkering både utendørs og inne i p-kjeller
- Godt driftet sameie med solid økonomi og div. arrangementer som vinkurs og hagekurs for beboerne

I nærområdet finner du Grilstadporten kjøpesenter med bl.a søndagsåpen dagligvare, apotek, bank, Impulse treningssenter, blomsterforretning, Pizzabakeren m.m. Helt ytterst på Grilstad Marina ligger også Flipper Kafé, og her tilbys det sesongbasert meny med råvarer av ypperste kvalitet. Her ble det også åpnet helt ny sandstrand i 2024. Flere rekreasjonsområder i nærheten, som bl.a Ladestien som går forbi rett nedenfor leiligheten, Rotvollfjæra, Hansbakkfjæra og Estenstadmarka med utfartsterreng sommer som vinter.

Velkommen på visning.

Adresse
Grillstadfjæra 80, 7053 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 923, Snr. 163, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 151 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 149 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Sum omkostninger kr 150 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 047,- for august 2025. Det er 12 terminer pr år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 315,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Akonto vannforbruk 276,41
A konto fjernvarme 674,04
Garasje 150,00
Vedlikeholdssparing 325,43
TV/Bredbånd 552,00
Felleskostnader 1 337,95
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
OBOS
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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 83 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 89 m²
TBA: 17 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
2

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
2

Parkering
Parkeringsplass i garasjeanlegg. Det er installert elbillader på plassen.

Sameiets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 923, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 14 362 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
2015 ifølge takstmann.

Innhold
2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, teknisk bod og 2 soverom.
Sportsbod og p-plass i kjeller.

Standard
Entré:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har porttelefon.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Teknisk bod:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har sikringsskap, rørfordelerskap og ventilasjonsaggregat.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med glass-flis mellom benkeplate i kvartskompositt og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Stue:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig ta.
Rommet har utgang til veranda.

Veranda:
Leiligheten har to verandaer i betongkonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i stål på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål/glass. Tilkomst fra stue og kjøkken.

Beliggenhet
Grilstad er et område på Ranheim i sterk utvikling, og i de senere årene har flere store nybyggsprosjekter blitt igangsatt. I dag har Grilstad blitt et svært populært boområde på Ranheim. Rundt Grilstad er det flere boligområder som Grilstad Park, Anton Jenssens veg og Ranheimsfjæra.

Grilstad Marina er et ambisiøst prosjekt som rommer ca. 800 boliger og ca. 1000 båtplasser fordelt på privat og offentlig marina. Allerede er det etablert restaurant med gjestebrygge, sandstrand, tur- og rekreasjonsområder, samt flere næringsbygg. Her finnes også en bra barnehage, flotte grøntarealer som er tilknyttet Ladestien og kjøpesenter med blant annet Coop Extra (søndagsåpen), frisør, bank, apotek og treningssenter (Impulse).

Fra Grilstad er det kort vei til sentrumskjernen av Trondheim med alle dets fasiliteter, og flere store studiesteder som NTNU Dragvoll, Dronning Mauds og div. høyskoler/universitet på Rotvoll og Tunga. Videre er det god offentlig kommunikasjon i området. Godt kollektivtilbud gjør at også andre sentrale servicefunksjoner som NTNU Gløshaugen, HHiT, og St. Olavs Hospital er lett tilgjengelig.

Adkomst
Fra sentrum kjør Strindheimstunnelen mot Trondheim øst. Kjør rett frem i rundkjøringen før Skovgård og ta til venstre før lyskrysset. Følg så Grilstadvegen gjennom første rundkjøring og til høyre i neste, inn på Ranheimsvegen. Ta så til venstre i neste rundkjøring og følg veien ut mot marinaen. Ta deretter inn på Grillstadfjæra. Følg deretter veien til Grillstadfjæra 80.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med fasadepuss og trepanel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis. 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 foreligger ferdigattest datert: 24.11.2015

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisk (varmekabler på bad).

Energimerking
Grønn C. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til nåværende bebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan r20110057 "Grilstadfjæra B4, del av gnr/bnr 17/827", vedtatt 18.10.2012. Reguleringsformål er frisikt, veg, lekeplass, boligbebyggelse/blokkbebyggelse, og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plan-ID og -navn:
- K20200016 "Ranheim". Hensikten med planarbeidet er utstrekning og plassering av et sentrumsområde, offentlige arealbehov: tjenesteyting, torg og parker, nærmere plassering av ny jernbanestasjon (i samarbeid med Bane Nor), hensynssoner, prinsipper for utforming av viktige offentlige gater, forbindelser og tilstøtende bygninger og rekkefølge på utbygging og tiltak.

Nærområdet er under utvikling og det må påregnes byggestøy/anleggstrafikk i området, samt. at sol- og utsiktsforhold kan påvirkes i forbindelse med dette. Det foreligger en rammetillatelse datert 17.08.2023 for næringsbygg på tomten gnr. 17, bnr. 912. Følgende står skrevet i rammetillatelsen vedrørende byggeprosjektet:
- Det søkes om tillatelse til oppføring av ett kombinert kontor og industribygg på Grilstad. Bygget skal inneha fire etasjer og er til sammen 10361m2 BRA. Kontordelen av bygget vil være noe høyre enn industri delen som er plassert nærmere kjernen i kvartalet. Fellesarealer vil ligge i første etasje. Søker opplyser at tiltaket som omsøkes skal være i henhold til gjeldende reguleringsplan. Fasadene vil bestå av tette felt med trepanel vindusrammer, horisontale bånd og porter skal ha en koksgrå farge. Det nye bygget vil også ha en gangbro-tilknytning til bygget i Skonnertvegen 7.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 303 549,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 214 196,-.

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.

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
Gro Hovde Fiksdahl

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.

2014/988569-1/200 12.11.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om medlemskap i områdeforeningen for
Grilstadfjæra
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2016/606288-1/200 04.07.2016 BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR:

2021/863888-1/200 13.07.2021
21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING

2023/1326338-1/200 27.11.2023
21:00 BRUKSRETT

2023/1326338-2/200 27.11.2023
21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING

2025/1172910-1/200 01.10.2025
21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING

2014/476204-1/200 12.06.2014 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 163
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/14335

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning: Ytterveggen på stue mot veranda var i de originale tegningene vist i rett vinkel, men er i dag oppført skrått, tilsvarende verandaens rekkverk.

Utbygger har opplyst at endringen er vurdert som et mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav e nr. 1. Konfr. megler for ytterligere info.

Kjøpere og brukere må selv vurdere konsekvensene av endringer fra opprinnelig planløsning. Rapporten tar ikke stilling til om dagens løsning er godkjent eller kan godkjennes, og eventuelle avklaringer må gjøres med sameiet eventuelt lokale myndigheter (se https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Det gjøres oppmerksom på at sameiet er medlem av Velforeningen Grilstad Marina. Kontingent til foreningen kreves inn via felleskostnadene.

Utdrag fra Sameiet Kanalen - Resultatregnskap 2023
Sum driftsinntekter: 4 331 257
Sum driftskostnader: -4 546 908
DRIFTSRESULTAT: -215 651
ÅRSRESULTAT: -105 248

Utdrag fra Sameiet Kanalen - Balanse 2023
Sum omløpsmidler: 3 166 191
SUM EIENDELER: 3 166 192

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. Lufting av husdyr ved og på fellesarealer som er til sjenanse for andre er ikke
akseptert.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (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).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (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. 3.203,-
Fotograf kr. 3.300,-
Tilstandsrapport kr. 8.950,-
Stylist (veiledning) kr. ,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.038,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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 Vegard Garvik i Obron Midt AS den 23-09-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad: Ingen avvik.

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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:

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

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja. Det ble gjort målinger knyttet til støy fra vann fra bad i naboleilighet, men dette ble utbedret av utbygger.

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 23.09.25
- Egenerklæring datert 18.09.2025
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler for sameiet kanalen
- Resultatregnskap for sameiet kanalen 2023
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte 2023/2024
- Ferdigattest datert 24.11.2015
- Regulering m/ bestemmelser
- Seksjoneringstegninger
- Situasjonskart

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.

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


DESIGNER
LEILIGHETER




















76
78




JAMIE PÅ 30 MINUTTER
mest grønt
HELLSTRØMS
GRØNNE








meraki
HAND SOAP


















G


Hotpoint
ARISTON











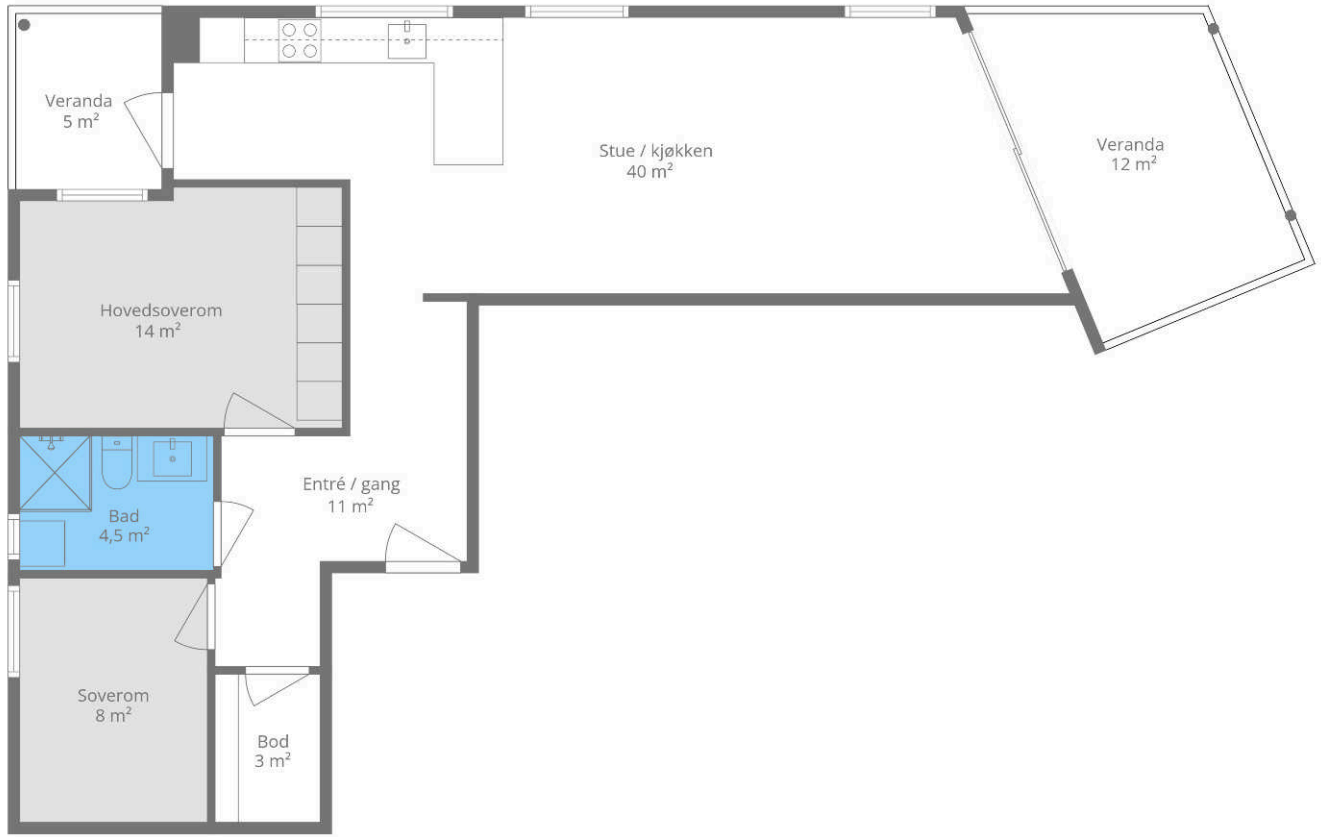




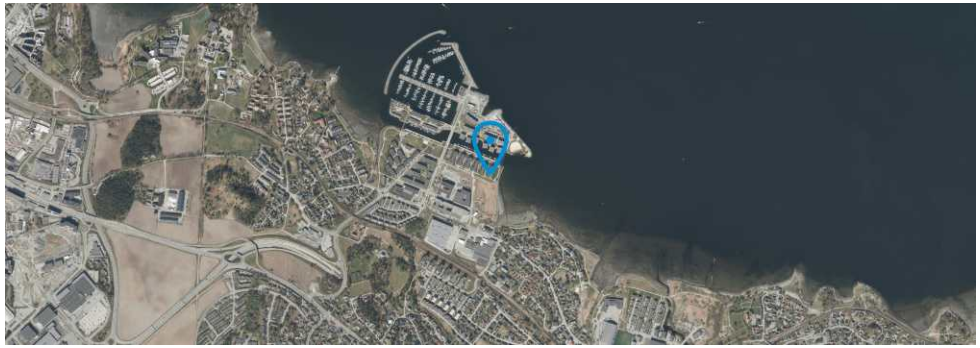


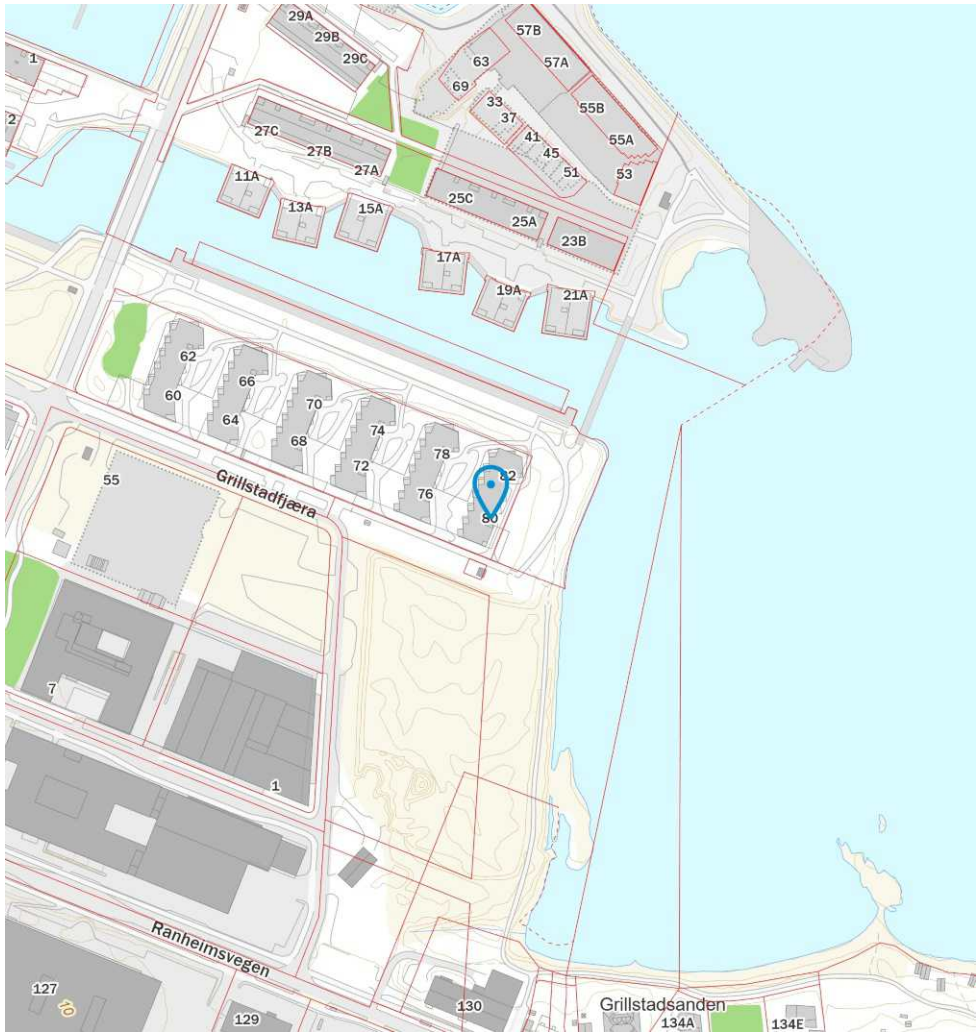


Plantegning



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.



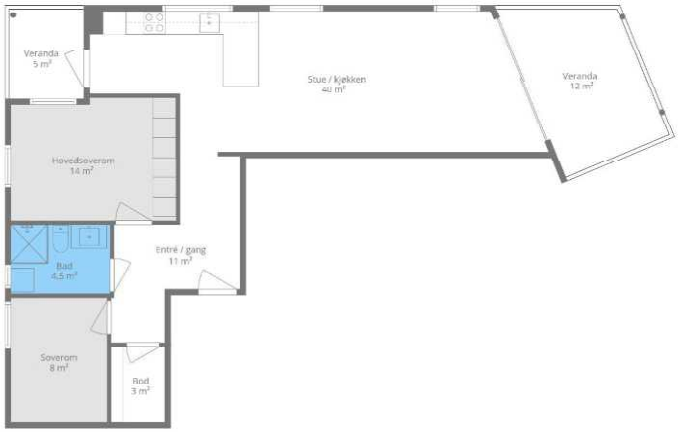


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grillstadfjæra 80 , 7053 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 923, snr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 83 m²



OBRON

Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1483 **Referansenummer:** OQ2248

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

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.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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, branncelle r 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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Grillstadfjæra 80 , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 923
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerom framstår i bruksmessig god stand uten vesentlige avvik. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med fasadepuss og trepanel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med glass-flis mellom benkeplate i kvartskompositt og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjon.
Rørfordelerskap.
Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som forsyner leiligheten med varmtvann og oppvarming via radiatorer.
Felles sprinkler og brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

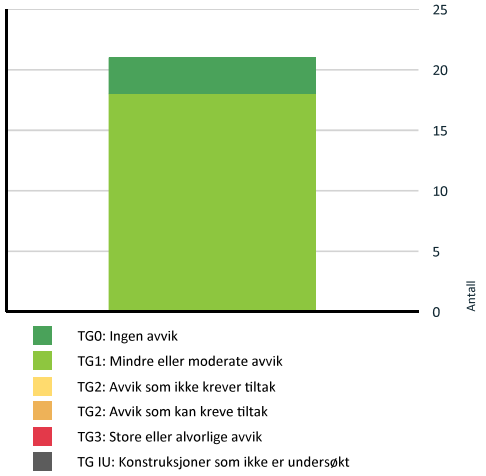
Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. I de originale byggetegningene er ytterveggen på stue mot veranda vist i rett vinkel, mens den i dag er oppført skrått, tilsvarende verandaens rekkverk.

Utbygger har opplyst at endringen er vurdert som et mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav e nr. 1.

Kjøpere og brukere må selv vurdere konsekvensene av endringen fra opprinnelig planløsning. Rapporten tar ikke stilling til om dagens løsning er godkjent eller kan godkjennes i ettertid. Eventuelle avklaringer må rettes til sameiet eller lokale bygningsmyndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer og verandadører med 3-lags glass og med utvendig aluminium inndekning.

Det nevnes at det på befaringen ble påvist løs tettelist på skyvedør til veranda samt noe ulyd i skyvedøren, men dette er nå i følge eier utbedret. Vinduer, balkong- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er innvendig vedlikehold vanligvis beboernes ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

TG 1 Veranda

Leiligheten har to verandaer i betongkonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i stål på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål/glass. Tilkomst fra stue og kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon/radonmåling uansett ikke er relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte karmer med glatte formpresset/fabrikkmalte dørblad fra byggeår. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. For alle nye og renoverte våtrom etter 01.07.2011, skal det i tillegg til produktdokumentasjon foreligge tilfredsstillende dokumentasjon for skjulte konstruksjoner og tettesjikt (for eksempel sjekklister, bilder og lignende). Dette er normalt noe som faller under ansvaret til den utførende entreprenøren.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale til støpejern. Det nevnes at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

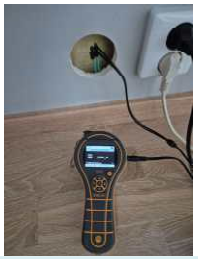
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med glass-flis mellom benkeplate i kvartskompositt og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det opplyses om at det på befaringsdagen ikke var montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, og dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Eier opplyser om at dette nå vil bli montert på alle leiligheter i bygget innen kort tid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon sentralt for leiligheten hvor komfyrvakt er plassert under ventilator.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Grillstadfjæra 80 , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 923
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist i teknisk bod med lekkasjesikring som automatisk stenger vannet ved lekkasje. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve leiligheten som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk bod, men anlegget er ikke videre vurdert. Det er viktig at filteret skiftes i henhold til leverandørens anvisningen, og med rengjøring av filter på ventilator over koketopp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Bygget har felles varmesentral/varmeveksler tilsluttet fjernvarme med fordeling til oppvarming av tappevann og radiatorer. Lokal fordeling og energimåler i leiligheten.

Kun synlige installasjoner inne i selve leiligheten er besiktig og vurdert. Installasjoner som dette kontrollers kun for lekkasjer og ev. synlige feil/mangler (TG er vurdert ut fra det som er synlig og ev. gjort kjent av eier). Ønskes en mer omfattende kontroll som inkluderer funksjonstesting av varmeanlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg. Tekniske anlegg som varmeanlegg o.l. hører normalt til under borettslagets/sameiets ansvar (hvis annet ikke er avt. i vedtektene), og ev. spørsmål rundt kontroll av anlegget, vedlikehold og ev. utskiftinger må da rettes til styret i borettslaget/sameiet.

Årstall: 2015

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

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.
   2015
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 finnes fra da anlegget var nytt.
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

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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget er sprinklet og har brannalarm-/varslingsanlegg som driftes av borettslaget/sameiet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

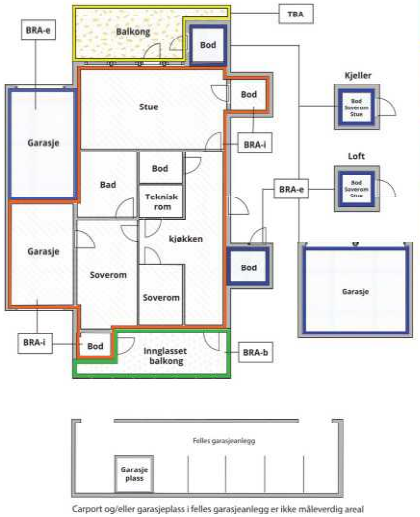
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	83			83	17
Fellesareal		6		6	
SUM	**83**	**6**			**17**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken		
Fellesareal		Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 6 m2 i felles kjeller. Leiligheten disponerer også en parkeringsplass med el.billader i felles garasjeanlegg. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. I de originale byggetegningene er ytterveggen på stue mot veranda vist i rett vinkel, mens den i dag er oppført skrått, tilsvarende verandaens rekkverk.

Utbygger har opplyst at endringen er vurdert som et mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav e nr. 1.

Kjøpere og brukere må selv vurdere konsekvensene av endringen fra opprinnelig planløsning. Rapporten tar ikke stilling til om dagens løsning er godkjent eller kan godkjennes i ettertid. Eventuelle avklaringer må rettes til sameiet eller lokale bygningsmyndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	10

Grillstadfjæra 80 , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 923
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Gro Hovde Fiksdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	923		163	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grillstadfjæra 80

Hjemmelshaver
Fiksdahl Gro Hovde

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 450 000	2015	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.09.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	166	Nei
Egenerklæringsskjema	22.09.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	06.10.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

Gro Hovde Fiksdahl

Boligen

Grillstadfjæra 80
7053 Ranheim

5001-17/923/0/163

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 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 er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Det ble gjort målinger knyttet til støy fra vann fra bad i naboleilighet, men dette ble utbedret av utbygger.

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen 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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

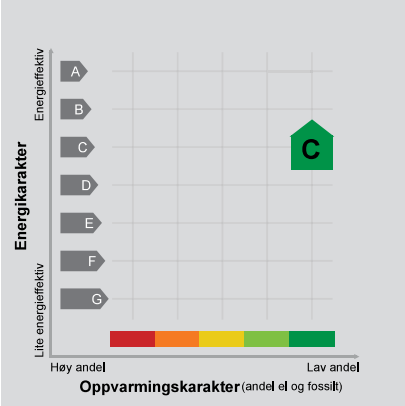
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Grillstadfjæra 80
Postnummer	7053
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	923
Seksjonsnummer	163
Andelsnummer	–
Festenummer	–
Bygningsnummer	300408428
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-172336
Dato	24.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kanalen, org. nr. 91404429

Vedtektene ble oppdatert på ordinært årsmøte 21.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kanalen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.06.2014.

1-2Hva sameiet omfatter

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

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

- bod,
- parkeringsplasser i garasjekjeller,
- balkong

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til frem andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet: fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

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

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

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

11-7 Forholdet til Lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldene eierseksjonslov, gjeldene bestemmelser i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Sted / Dato:
Trondheim, 21.03.23

Husordensregler for Sameiet Kanalen

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

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

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

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

SIKKERHET

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

PARKERING

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

DYREHOLD

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

KILDESORTERING – AVFALL

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER

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

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

Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 106 900	3 914 412	4 150 000	4 627 000
Andre inntekter	3	224 357	169 557	80 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 331 257**	**4 083 969**	**4 230 000**	**4 777 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-22 560	-24 957	-23 970
Styrehonorar	5	-177 000	-160 000	-177 000	-177 000
Revisjonshonorar	6	-17 380	-23 116	-26 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-214 025	-205 765	-216 100	-227 000
Konsulenthonorar	7	-69 497	-27 994	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-1 057 954	-1 025 331	-925 000	-1 140 998
Forsikringer		-351 238	-317 986	-360 000	-385 000
Kommunale avgifter	9	-23 036	-19 525	-20 000	-25 000
Kostnader sameie		0	0	-61 000	-71 000
Energi/fyring	10	-515 559	-391 756	-365 000	-448 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 072 927	-962 546	-1 058 112	-1 127 844
Andre driftskostnader	11	-1 024 322	-591 372	-832 750	-678 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 546 908**	**-3 747 950**	**-4 110 919**	**-4 375 312**
DRIFTSRESULTAT		**-215 651**	**336 019**	**119 081**	**401 688**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	110 402	42 314	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**110 402**	**42 314**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-105 248**	**378 333**	**119 081**	**401 688**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	378 334		
Fra opptjent egenkapital		-105 248	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 365	6 744
Kundefordringer		0	2 420
Forskuddsbetalte kostnader		104 287	97 506
Energiavregning	14	306 335	33 905
Driftskonto OBOS-banken		690 152	924 814
Sparekonto OBOS-banken		952 612	1 225 581
Sparekonto OBOS-banken II		1 101 440	928 292
SUM OMLØPSMIDLER		**3 166 191**	**3 219 262**
SUM EIENDELER		**3 166 192**	**3 219 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 525 748	2 630 997
SUM EGENKAPITAL		**2 525 748**	**2 630 997**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 675	40 952
Leverandørgjeld		593 769	547 315
Påløpte kostnader	15	7 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**640 444**	**588 267**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 166 192**	**3 219 263**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __.__.2024
Styret i Sameiet Kanalen

Bjørn Thomas Karlsen /s/ Gretha Husby /s/ Solvar Normann Klokk /s/

Steinar Lauritzen /s/ Hedvig Hjertås Mauseth /s/ Karl Fredrik Torp /s/

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kanalen

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

Dato for årsmøtet:
20. mars 2024 kl. 18:00, Strindfjordvegen 1, Auditoriet..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte
Det blir avholdt beboermøte i forlengelsen av årsmøtet.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Kanalen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble _____ foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7401 Årsrapport med regnskap m. revberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 177 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 177 000,-.

Sak 7

Smartmåling av fjernvarme og kommunalt vann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Smartmåling av fjernvarme og kommunalt vann.

Vårt Sameie har i dag automatisk avlesning av fjernvarme fra alle leiligheter.

Målerne har en batteriløsning som gjør at de vil slutte å gi måledata etter ca 10 år.

Da vi nærmer oss denne grensen har styret jobbet med flere løsninger og har kommet fram til at den beste løsningen vil bli et tilbud fra Techem / Obos .

Løsningen vil medføre automatisk avlesning av både fjernvarme og kommunalt vann i nye 10 år.

Årsmøte må ta stilling til følgende 2 alternativ :

Alt 1 : Leie av anlegg som avregnes over 5 år :

- Leie kr 154,- pr leilighet pr måned.(indeksreguleres årlig i hht konsumprisindeksen) antas å være 2- 4%
- Leiealternativet vil kreve årlig forskuddsbetaling fra Sameiet.
- Leverandøren vil eie anlegget de 5 første årene. Etter 5 år eier vi anlegget.

Alt 2: Utkjøp av anlegget :

- Engangsbeløp kr 6590,-pr leilighet .
  Vi vil her stå som eier av anlegget fra starten.

- Merkostnaden ved alternativ 1 utgjør kr 2650,- over 5 år eller kr 44,20 pr måned pr leilighet i 5 år. Økning pga indeksregulering kommer i tillegg.
- Driftskostnader utgjør pt kr 67,- pr leilighet pr måned over 10 år for begge alternativ. (indeksreguleres årlig i hht konsumprisindeksen antas å utgjøre 2- 4)
- Siden vi nå ikke trenger kommunal vannmåler i leilighetene sparer vi kommunal leie som utgjør kr 32 pr måned pr leilighet
- Det er innlagt 10 års garanti på anlegget i begge alternativ.

Avregning av leie og driftskostnader vil skje ved økning i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Flertallet i styret anbefaler at årsmøtet vedtar alternativ 1: Leie.

Forslag til vedtak 1
Leie av installasjonskost i 5 år. Leie kr 154,- pr leilighet pr måned. Driftskostnader utgjør pt. kr 67,- pr måned over 10 år.

Forslag til vedtak 2
Utkjøp av samme: Beløp pr leilighet kr 6590,-. Driftskostnader utgjør pt. kr 67,- pr måned over 10 år.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Solvar Klokk

Valg av 3 styremedlem (2 år) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- Per Jørgensen
- Roger Kolberg
- Steinar Lauritsen

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

- Roald Hammer

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arild Egil Solibakke
- Bjørn Thomas Karlsen
- Greta Husby

Vedlegg
1. Valgkomiteens innstilling_Februar 2024.pdf
2. 7401 Sameiet Kanalen.pdf
3. 7401 Sameiet Kanalen.pdf
4. Blank side.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Thomas Karlsen	Grillstadfjæra 68
Styremedlem	Gretha Husby	Grillstadfjæra 70
Styremedlem	Solvar Normann Klokk	Grillstadfjæra 66
Styremedlem	Steinar Lauritzen	Grillstadfjæra 60
Styremedlem	Hedvig Hjertås Mauseth	Grillstadfjæra 64
Styremedlem	Karl Fredrik Torp	Grillstadfjæra 72
Varamedlem	Per Kvamme	Grillstadfjæra 80

Valgkomiteen

Britt Judit Aass	Grillstadfjæra 70
Per Jørgensen	Grillstadfjæra 74
Arild Egil Solibakke	Grillstadfjæra 66

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har e-postadresse: sameietkanalen@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kanalen
Sameiet består av 177 seksjoner.
Sameiet Kanalen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 914042429, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:
17 923

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

Sameiet Kanalen har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 23-24

Styrets oppgaver og ansvar er:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå og følge opp driftsavtaler
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

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

Styret har i 2023-24 avholdt 9 styremøter og behandlet et stort og variert antall styresaker. Ut over dette har vi hatt dialog og en rekke møter med ulike representanter og leverandører av utstyr, tjenester samt oppgaver inn mot Sameiets beboere.

I det følgende vil det kort bli gjort rede for noen av de områdene Styret har arbeidet med i 2023 / 2024.

Styrearbeid 2023/24
Årsmøtet 21.03.23 ble gjennomført som et fysisk møte :
Kun rene årsmøtesaker som styreberetning, regnskap og valg ble behandlet under møtet. 4 forslag fra styret ble tatt opp som årsmøtesaker. Dette gjaldt 2 tilføyelser i vedtektene samt 2 andre saker.

I fortsettelsen av årsmøte ble det arrangert et beboermøte hvor flere aktuelle saker ble drøftet.

Det er besluttet at årsmøte 2024 skal gjennomføres som et fysisk møte.
Møte er berammet til 20.mars 24 i tidsrommet 18.00- 20.00.

Det vil bli gitt nærmere informasjon fra OBOS om hvordan møtet vil bli gjennomført.

Utomhus-området
Plenklipping, luking og stell av Sameiets beplanting har fungert bra og utearealene har fremstått tilfredsstillende gjennom sommer og høst.
Skjøtsel av arealet mellom gangveg og hovedvegen som tilhører Trondheim kommune har også i år blitt ivaretatt av Koteng med finansiering fra Velforeningen på Grilstad.
Vi håper dette blir en varig løsning i årene som kommer også.

Gjesteparkeringen
Hver leilighet disponerer i dag 3 gule gjestekort/oblater som skal følge leiligheten ved salg.
Disse skal legges godt synlig i vinduet på bilen til våre gjester.
Vi plages fortsatt med at egne sameiere benytter gjesteparkeringen til firmabiler og bil nr 2 ved å legge gjestekort i vinduet.

Dette oppfattes som feil og urettferdig for de som har måttet kjøpe eventuelt leid en ekstra plass i garasjen.
Det er gjennom årene brukt mye energi og ergrelse på dette.
At problemet vedvarer antar vi skyldes nye eiere som ikke har satt seg inn i reglene for bruk av gjesteparkeringen.
Styret laget en lapp med info rundt dette som skulle settes på ruta til de som så ut til å kunne misbruke parkeringen. Var de gjester med oblat så unnskyld ; lappene er kun myntet på de som så langt ikke er klar over at all parkering for eiere skal foregå i parkeringskjelleren.
Ser at mange fastboende irriterer seg over at gjestene deres får slike lapper.
Er man gjest med oblat er det bare å kaste lappen.

Igjen : Gjesteparkeringen skal kun benyttes av våre gjester.
Apcoa Parkering har utført kontroller og ilagt bøter på gjesteparkeringen til biler uten synlig parkeringsbevis. Avtalen med Apcoa er forlenget.
Vi takker sameiere som gjør en ekstra jobb for at våre vedtekter skal bli overholdt av alle.

Renovasjon
Også gjennom 2023 har det nedgravde søppelsuganlegget vært mye ute av drift og blitt midlertidig erstattet av mobile beholdere, plassert ved områdets tilkomstveier.
Den siste oppgraderingen, som i det vesentligste omfattet utskifting av søppelsuganleggets styre og kontrollsystem, tok mye lenger tid enn opprinnelig antydet.
Prøvedriften av anlegget, som fra høsten 2023 medførte behov for ytterligere vedlikeholdstiltak, ble sluttført på tampen av fjoråret.
De driftsproblemene vi har erfart skyldes i hovedsak tekniske forhold. Vi kan imidlertid ikke unnslå at brukerfeil også har vært medvirkende (overfylling av inntakspunkt for restavfall).
Vi minner derfor om Renholdsverkets informasjonsskriv til brukerne, og at søppel ikke må hensettes utenfor inntakspunkt/søppelcontainere (pga. stor risiko for kolonisering av rotter/mus og ulemper pga. fugler)
Velforeningen Grilstad Marina har for øvrig aktiv oppfølging mot Trondheim Renholdsverk både når det gjelder kapasitet og tilgjengelighet av installerte løsninger.

Anlegg/Bygninger

Garantisaker
I 2023 har vi fått sluttført og lukket flere av de garantisakene styret har reist mot utbygger Grilstad Marina.
Enda gjenstår dessverre noen avklaringer bla lekkasjer fra verandatak, lekkasjer fra verandagulv/dreneringsopplegg, dokumentasjon for noen av de utførte utbedringstiltak/ Fdv dokumentasjon, fuktopptrekk / løse sokkelfliser i oppganger fra garasjen og oppfølging av setninger av bygningselement (gulv bod i 62)
Styret følger opp åpne saker mot utbygger. For å sikre at sluttføringen av fortsatt åpne garantisaker er innrettet på en måte som er best og som vil sikre våre interesser, har vi fra 2023 inngått avtale med Advokat Per Refset (TOBB) for bistand i vår oppfølging mot Grilstad Marina.

Garasjeanlegget
Etter påkjørsel sist sommer har vi nå skiftet port 3 ganger.
Det skapte en del utfordringer i sommer pga ferietid og lang bestillingstid.
Nedkjørselen ble stående uten port gjennom store deler av sommeren. Dette ble en forsikringssak uten kostnader for Sameiet. Etter dette har vi hatt nok en en påkjørsel som medførte skade på nederste portelement og portens føringsskinne. Siden dette var like etter montering av ny port tok Hørmann dette som en garantisak.
Etter 10 år har vi nå en ny port som vi må ta godt vare på.
Den kan og bør kunne vare i nye 10 år om vi unngår påkjørsler.

I mai ble det gjennomført maskinell rengjøring av gulvarealene.
Som kjent har vi oppgradert det elektriske anlegget i garasjen, slik at elbillading har egen strømtilførsel. Dette gjør at vi har god kapasitet til lading ved samtlige garasjeplasser.
Vi minner om at nye ladepunkt for elbiler skal knyttes opp til det oppgraderte inntakssystemet via Zaptec ladere.
Under henvisning til husordensreglene, samt HMS har vi oppfordret til at eiendeler /effekter som har vært hensatt på egen biloppstillingsplass fjernes.
Etter siste oppfordring i høst synes dette å ha blitt bedre.
Alle har nå fjernet bildekk og annet som var lagret på plassene.

Innbrudd / tyveri
Vi hadde ett tyveri i august når porten sto åpen. Selv om Securitas var engasjert for stikk kontroller i denne tiden kunne en person ikke dy seg. Han fulgte etter en av våre beboere og smatt inn i bod arealet rett inn for porten.
Da vi har kameraovervåking i kjelleren ble tyven også denne gang gjenkjent og tatt hånd om av politiet.
Følgende preventive tiltak ble gjennomført etter dette :

- Åpningstid på inngangsdørene til bodarealene ble redusert.

Vi får håpe at dette og tidligere tiltak vil bidra til at tyver unngår å prøve seg hos oss.

Dugnad
En godt bemannet dugnad ble også gjennomført siste år. Arbeidet inkluderte bla beising av plattinger ,bord og benker samt siste rest av skuta på lekeplassen. Det ble også foretatt div rengjøring i garasjen av brytere, stikkontakter etc
På den sosiale siden ble det under dugnaden servert kaffe og noe å bite i. Praten gikk lett mellom naboer, og det var tydelig at det var hyggelig å treffes.
Styret takker alle i Sameiet, som deltok

HMS/Brannsikkerhet
Vi har en avtale med FireSafe om årlig kontroll av brannanlegget i Grillstadfjæra 60-82.

- Status i forhold til regelverk er gjennomgått og klarlagt – oppfølging av noen punkter pågår fortsatt mot Grilstad Marina.

For øvrig oppfordrer vi alle beboere til å nøye lese gjennom branninstruksen for Sameiet, Denne finnes på Vibbo.

- Interne vernerunder er gjennomført iht. instruks, og med støtte i OBOS HMS-modul for rutiner/kvalitetssikring av HMS-området.
  Det meste ser etter hvert ok ut. Viser i denne sammenheng til referat fra HMS runden i høst. Ligger på Vibbo under nyheter fra styre.

Vi minner om utskifting av brannslokkere i leilighetene for de som enda ikke har gjort dette.

Skadedyr
Til tross for utallige oppfordringer om ikke å sette fra seg avfall utenfor raskcontainere, samt ikke å mate fugler med brødskalker og annet fuglefôr får vi melding om at dette fortsatt skjer. Helt utrolig !
Det er observert mus,rotter og ikke minst måker i vår nærhet.
Vi har ikke fått melding om skjeggkre de 2 siste årene , så det er bra.
Styret har inngått avtale med Pelias skadedyrkontroll for å holde kontroll på og sørge for at skadedyr blir tatt hånd om.
Vi ber alle ta ansvar for å bidra til at vi får et skadedyrsfritt miljø i sameiet.

Vi minner også om dette med skjeggkre som er utrivelig å få i hus. Sameiet har gjennom sin husforsikring inkludert en avtale med Norsk Hussoppforsikring, som dekker tiltak for bekjempelse av skjeggkre.

Vi må prøve å unngå flere saneringsoppdrag. I tillegg til de ulempene dette medfører for den enkelte, koster saneringer Sameiet dyrt. Per i dag, belastes vi kr. 10 000 i egenandel per tilfelle.

De 2 siste årene har vi heldigvis ikke hatt nye tilfeller av skjeggkre .

Vedlikeholdsplan
For et par år siden laget Tobb en omfattende vedlikeholdsplan for alle våre 6 blokker.
Det ble gitt noen anmerkninger i planen som styret har valgt å fremme som reklamasjonssaker ovenfor utbygger i tillegg til saker som allerede er innmeldt.

For øvrig vil Vedlikeholdsarbeid koste og det vil etter hvert være nødvendig å øke Felleskostnadene for sparing til slike formål. (ble økt med 10% fra 01.02.24)

Elbil lading.
Det er i dag etablert ca 65 Zaptec ladepunkt i garasjekjelleren.
Styret vil pr årsskifte avregne forbruket i 2023 til den enkelte bruker og betale tilbake det som eventuelt er betalt inn for mye.
Pris for lading som blir belastet fra Charge 365 vil fra årsskifte og for første kvartal 2024 bli redusert fra kr 1,80 til kr 1,65 pr kwt.

Smartmåling av fjernvarme og kommunalt vann.
Alle leiligheter har i dag 2 målere foruten strømmåler. En måler for fjernvarme og en for kommunalt vann.
Disse målerne har en funksjonstid på 10 – 11 år og må deretter byttes med nye.
Vårt sameie nærmer seg 10 år i løpet av året .Styret har derfor jobbet en del for å finne en aktuell løsning på dette problemet.
Det vil bli orientert nærmere om dette som egen sak på årsmøte 20.mars.

Nabovarsel
Vårt Sameiet har mottatt nabovarsel om oppføring av nytt næringsbygg på andre siden av Grilstadfjæra vis a vis Hus A og B.
Vi har oppfordret til diverse tiltak vedrørende adkomster til byggeplassen slik at vi i vårt Sameie blir minst mulig skadelidende.

Byggestart er så langt ikke avklart.

Nytt vaktmesterselskap.
Bonitas drift har blitt sammenslått med Din vaktmester og vil etter hvert fremstå utad som Din vaktmester. Alle ansatte i Bonitas drift har med dette skiftet arbeidsgiver til Din Vaktmester. Våre avtaler med Bonitas løper videre i Din vaktmester.
Vår vaktmester er fortsatt Martin Mellingsæter , mob 404 05975

Om noen har behov for bistand i forbindelse med egne vedlikeholdsoppgaver har Bonitas/ Din vaktmester egne fagfolk som kan bistå .
Vaktmester formidler kontakt om slike tjenester ønskes.

Bonitas/ Din vaktmester har ansvar både for vinter- ,sommervedlikehold,
og vaktmestertjenester i vårt Sameie.

I tillegg kan nevnes.
Reparert bom etter skade, sløyfeaksjon sykler og årskontroll og rep lekeapparater.

Samarbeid med andre Sameier/Næringsareal, Grilstad Marina.
En person fra vårt styre er nå valgt til leder for Velforeningen på Grilstad Marina. Dette er et samarbeidsutvalg på tvers av Sameiene og Næringsforetakene i vårt nærområde. Drift og vedlikehold av fellesarealer og tiltak for å redusere støy og ikke tilsiktet bruk av fellesarealer, har vært hovedtema.
I samarbeid med Trondheim Kommune og Grilstad Marina, vil Velforeningen bidra til effektive tiltak for å unngå utilsiktet bruk av områdets fellesareal.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nødvendig drift og vedlikehold av heis som det ikke var tatt høyde for i budsjettet for 2023. Det er forventet store kostnader for heis også i 2024. Dette er det tatt høyde for i budsjettet for 2024. Kostnadene til velforeningen er i årsregnskapet høyere enn budsjettert i 2023. Dette skyldes at sameiet ble fakturert for både 2022 og 2023 i 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 525 747,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune
Det er lagt til grunn en økning på ca. 10% for vann- og avløp.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kanalen.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en endring i totale felleskostnader på mellom 9-11% fra 01.02.2024. Dette baserer seg på en vedtatt økning av brøkfordelte felleskostnader, områdekontingent, vedlikeholdssparing, kabel TV og bredbånd.

Bakgrunnen for endringen er begrunnet i generell lønns- og prisstigning, samt forventede vedlikeholdsutgifter i henhold til utarbeidet vedlikeholdsplan.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Kanalen

Organisasjonsnummer: 914042429
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Strindfjordvegen 1, Auditoriet..

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Marie Ertsaas Åsheim (Rådgiver OBOS) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Marie Ertsaas Åsheim (OBOS Rådgiver) foreslått. Som protokollvitner ble Lars Lyngmo og Arild Egil Solibakke foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 177 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 177 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Smartmåling av fjernvarme og kommunalt vann

Smartmåling av fjernvarme og kommunalt vann.

Vårt Sameie har i dag automatisk avlesning av fjernvarme fra alle leiligheter.

Målerne har en batteriløsning som gjør at de vil slutte å gi måledata etter ca 10 år.

Da vi nærmer oss denne grensen har styret jobbet med flere løsninger og har kommet fram til at den beste løsningen vil bli et tilbud fra Techem / Obos .

Løsningen vil medføre automatisk avlesning av både fjernvarme og kommunalt vann i nye 10 år.

Årsmøte må ta stilling til følgende 2 alternativ :

Alt 1 : Leie av anlegg som avregnes over 5 år :

- Leie kr 154,- pr leilighet pr måned.(indeksreguleres årlig i hht konsumprisindeksen) antas å være 2- 4%
- Leiealternativet vil kreve årlig forskuddsbetaling fra Sameiet.
- Leverandøren vil eie anlegget de 5 første årene. Etter 5 år eier vi anlegget.

Alt 2: Utkjøp av anlegget :

- Engangsbeløp kr 6590,-pr leilighet .
  Vi vil her stå som eier av anlegget fra starten.

- Merkostnaden ved alternativ 1 utgjør kr 2650,- over 5 år eller kr 44,20 pr måned pr leilighet i 5 år. Økning pga indeksregulering kommer i tillegg.
- Driftskostnader utgjør pt kr 67,- pr leilighet pr måned over 10 år for begge alternativ. (indeksreguleres årlig i hht konsumprisindeksen antas å utgjøre 2- 4)
- Siden vi nå ikke trenger kommunal vannmåler i leilighetene sparer vi kommunal leie som utgjør kr 32 pr måned pr leilighet

Transaksjon 09222115557513412860 Signert MEÅ/, LBL/, AES/

- Det er innlagt 10 års garanti på anlegget i begge alternativ.

Avregning av leie og driftskostnader vil skje ved økning i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Flertallet i styret anbefaler at årsmøtet vedtar alternativ 1: Leie.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Leie av installasjonskost i 5 år. Leie kr 154,- pr leilighet pr måned. Driftskostnader utgjør pt. kr 67,- pr måned over 10 år.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Utkjøp av samme: Beløp pr leilighet kr 6590,-. Driftskostnader utgjør pt. kr 67,- pr måned over 10 år.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Utkjøp av samme beløp per leilighet kr 6590,- + omkost. der innbetalt beløp deles inn i 4 avdrag. (1 avdrag per kvartal).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Solvar Klokk

Følgende stilte til valg:
Solvar Klokk

Styremedlem (2 år) (2 år)
Følgende ble valgt:
Per Jørgensen
Roger Kolberg
Steinar Lauritsen

Følgende stilte til valg:
Per Jørgensen
Roger Kolberg
Steinar Lauritsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Roald Hammer

Følgende stilte til valg:

Roald Hammer

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Greta Husby
Bjørn Thomas Karlsen
Arild Egil Solibakke

Følgende stilte til valg:
Greta Husby
Bjørn Thomas Karlsen
Arild Egil Solibakke

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3863/15

Faveo Prosjektledelse AS
Granåsvegen 15

N-7048 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Laanke Losen	13/48766 oppgis ved alle henvendelser	Monica Gulbrandsen	24.11.2015

Grilstad Marina felt B4, byggetrinn 2 - ferdigattest for boligblokk D, E og F

Byggested: **Grilstadfjæra B4, byggetrinn 2** Gnr./Bnr.: **17/923**
Bygningsnummer: **300408423, 300408426 og 300408428**
Ansvarlig søker: **Faveo Prosjektledelse AS**
Tiltakshaver: **Grilstad Marina AS**

Søknaden om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.11.2015.

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

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 4351/13 med tilhørende igangsettingstillatelser og endringer av ansvarsretter.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 163
Adresse:	Grillstadfjæra 80 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

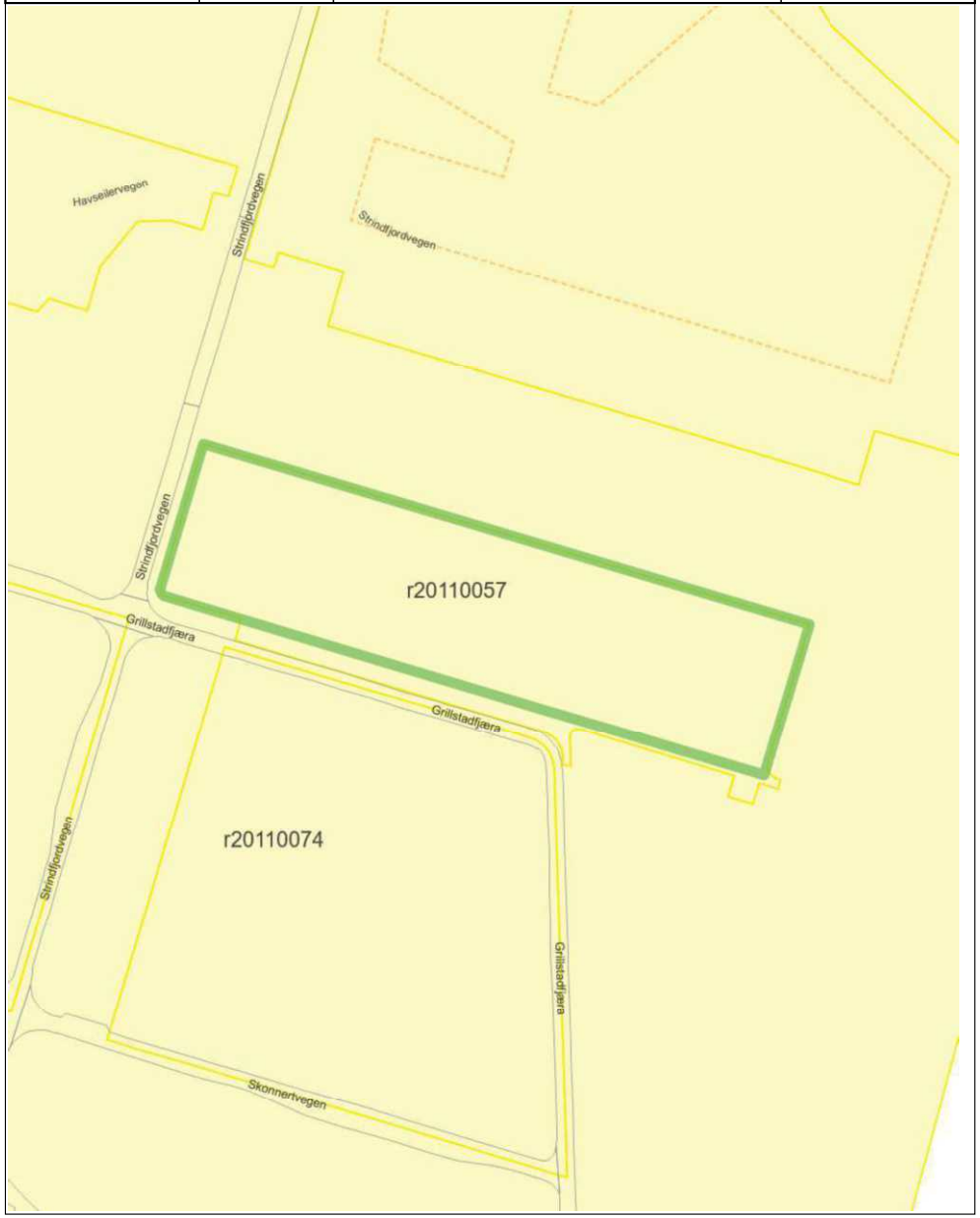
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Friluftsområde i sjø
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 163
Adresse:	Grillstadfjæra 80 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

Veg	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

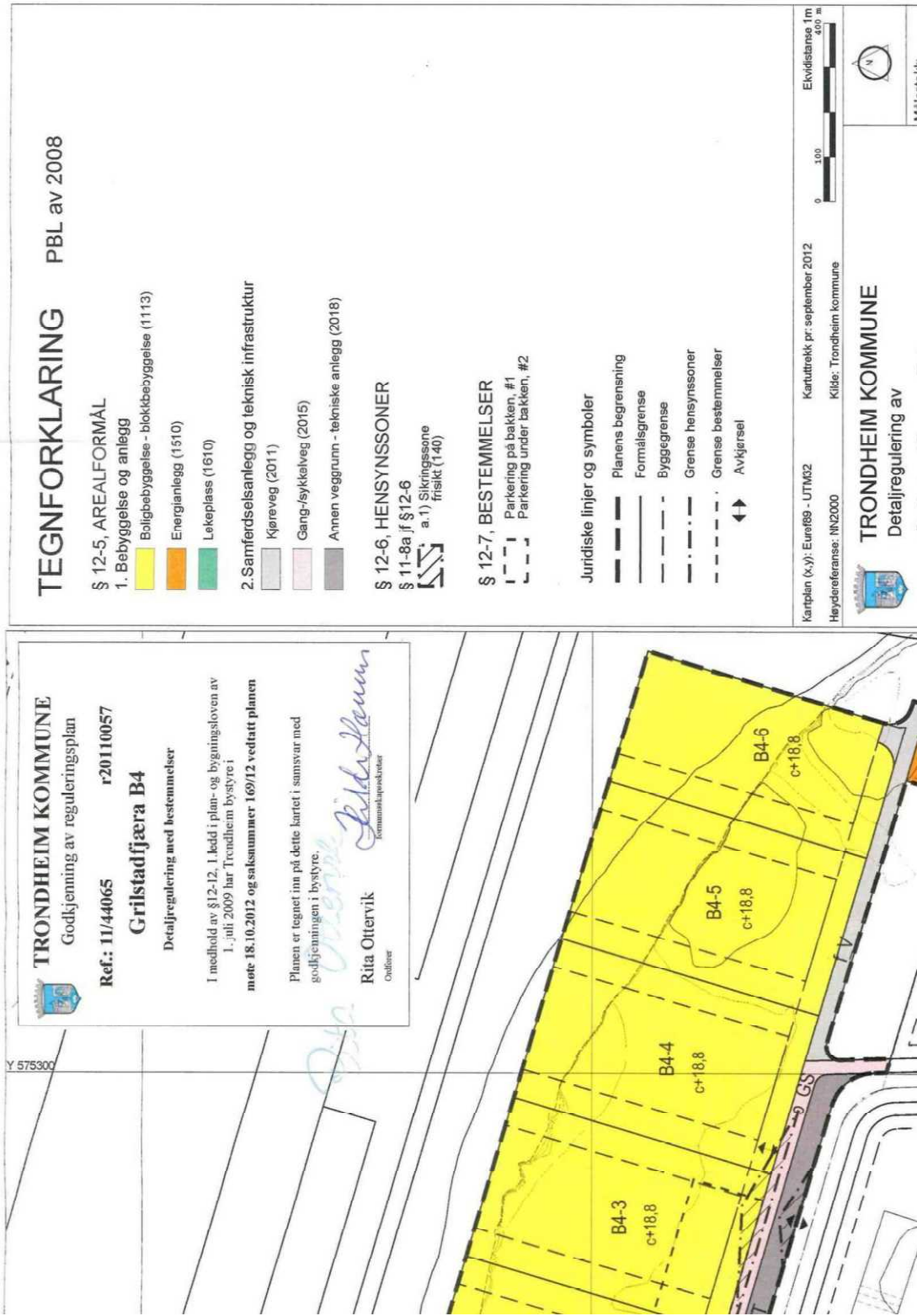
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 163
Adresse:	Grillstadfjæra 80 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20110057
Arkivsak: 11/44065

Detaljregulering av Grilstadfjæra B4
Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene.

§ 3.2 Tillat arealbruk og utnyttelse

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

§ 3.3 Bebyggelsens høyde

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

§ 3.4 Antall og type boliger

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

§ 3.5 Utomhusareal boliger

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

§ 3.6 Parkering

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

§ 3.7 Søppelhåndtering

Det skal etableres stasjonært avfallsug for ny bebyggelse i planområdet. Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før infrastruktur for avfallsug er ført frem til området, kan avfallsløsninger via containere på bakkenivå benyttes midlertidig. Det skal redegjøres for plassering av eventuelle midlertidige løsninger ved søknad om tiltak.

§ 3.8 Lekeplass

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

§ 3.9 Energianlegg

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

§ 3.10 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 3.11 Nettstasjon

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

§4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Gang- og sykkelveg

0_GS skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg.

§ 4.2 Annen veggrunn

O_AVT skal opparbeides med beplantning eller på annen tiltalende måte.

§ 4.3 Veg

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§ 7.1 Krav om undersøkelse av forurenset grunn
Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid og veileder Tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009 (Klima- og forurensingsdirektoratet). Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset kunne forevises forurensningsmyndigheten.

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

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

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

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

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

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

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

Dato og signatur

***

Rita Otterdal
Silje Hamnes

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Grilstad Marina AS	
Adresse: Strindfjordvegen 1	
Postnr.: 7053 Poststed: Ranheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 991 340 475 Ref.nr:	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1601	Trondheim	17	923		

0BVB2/553790
14/24072-1 V1 Grilstadfjæra, beg

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
991 340 475	Grilstad Marina AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	77	B	13	B	102	B	25	B	102	B	37	B	102	B	49	B	153	B
2	B	79	B	14	B	137	B	26	B	137	B	38	B	102	B	50	B	54	B
3	B	49	B	15	B	77	B	27	B	77	B	39	B	54	B	51	B	102	B
4	B	89	B	16	B	153	B	28	B	77	B	40	B	81	B	52	B	102	B
5	B	89	B	17	B	54	B	29	B	79	B	41	B	73	B	53	B	54	B
6	B	56	B	18	B	102	B	30	B	49	B	42	B	153	B	54	B	81	B
7	B	79	B	19	B	102	B	31	B	89	B	43	B	54	B	55	B	73	B
8	B	73	B	20	B	137	B	32	B	89	B	44	B	102	B	56	B	77	B
9	B	77	B	21	B	77	B	33	B	54	B	45	B	102	B	57	B	79	B
10	B	79	B	22	B	153	B	34	B	77	B	46	B	54	B	58	B	49	B
11	B	79	B	23	B	54	B	35	B	79	B	47	B	81	B	59	B	90	B
12	B	102	B	24	B	102	B	36	B	49	B	48	B	73	B	60	B	89	B

Sum tellere: 5140 = nevner: 14.335

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsskontoret
5/6-14

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1601	Trondheim	17	923		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	54	B	91	B	89	B	121	B	89	B	151	B	72	B	181			
62	B	89	B	92	B	54	B	122	B	54	B	152	B	89	B	182			
63	B	77	B	93	B	77	B	123	B	80	B	153	B	89	B	183			
64	B	79	B	94	B	79	B	124	B	72	B	154	B	54	B	184			
65	B	49	B	95	B	49	B	125	B	77	B	155	B	80	B	185			
66	B	102	B	96	B	102	B	126	B	79	B	156	B	55	B	186			
67	B	102	B	97	B	102	B	127	B	49	B	157	B	143	B	187			
68	B	54	B	98	B	54	B	128	B	102	B	158	B	72	B	188			
69	B	80	B	99	B	80	B	129	B	102	B	159	B	102	B	189			
70	B	73	B	100	B	72	B	130	B	54	B	160	B	102	B	190			
71	B	77	B	101	B	77	B	131	B	50	B	161	B	54	B	191			
72	B	79	B	102	B	79	B	132	B	98	B	162	B	50	B	192			
73	B	49	B	103	B	49	B	133	B	77	B	163	B	82	B	193			
74	B	102	B	104	B	102	B	134	B	79	B	164	B	143	B	194			
75	B	102	B	105	B	102	B	135	B	49	B	165	B	72	B	195			
76	B	54	B	106	B	54	B	136	B	102	B	166	B	102	B	196			
77	B	80	B	107	B	50	B	137	B	102	B	167	B	102	B	197			
78	B	73	B	108	B	96	B	138	B	54	B	168	B	54	B	198			
79	B	77	B	109	B	77	B	139	B	50	B	169	B	50	B	199			
80	B	79	B	110	B	79	B	140	B	98	B	170	B	82	B	200			
81	B	49	B	111	B	49	B	141	B	77	B	171	B	143	B	201			
82	B	102	B	112	B	102	B	142	B	79	B	172	B	72	B	202			
83	B	102	B	113	B	102	B	143	B	49	B	173	B	102	B	203			
84	B	54	B	114	B	54	B	144	B	102	B	174	B	102	B	204			
85	B	80	B	115	B	50	B	145	B	102	B	175	B	54	B	205			
86	B	73	B	116	B	96	B	146	B	54	B	176	B	50	B	206			
87	B	77	B	117	B	77	B	147	B	50	B	177	B	82	B	207			
88	B	79	B	118	B	79	B	148	B	98	B	178	N	120	B	208			
89	B	49	B	119	B	49	B	149	B	86	B	179				209			
90	B	89	B	120	B	89	B	150	B	52	B	180				210			

Sum tellere: 9195 = nevner: 14.335

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsskontoret
5/6-14

Dato	Utstederens og underskrift

6. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 22/4-14	GRILSTAD MARINA	IVAR KOTENG ANTIN JENSSEN OLE BIRGER GIÆVER

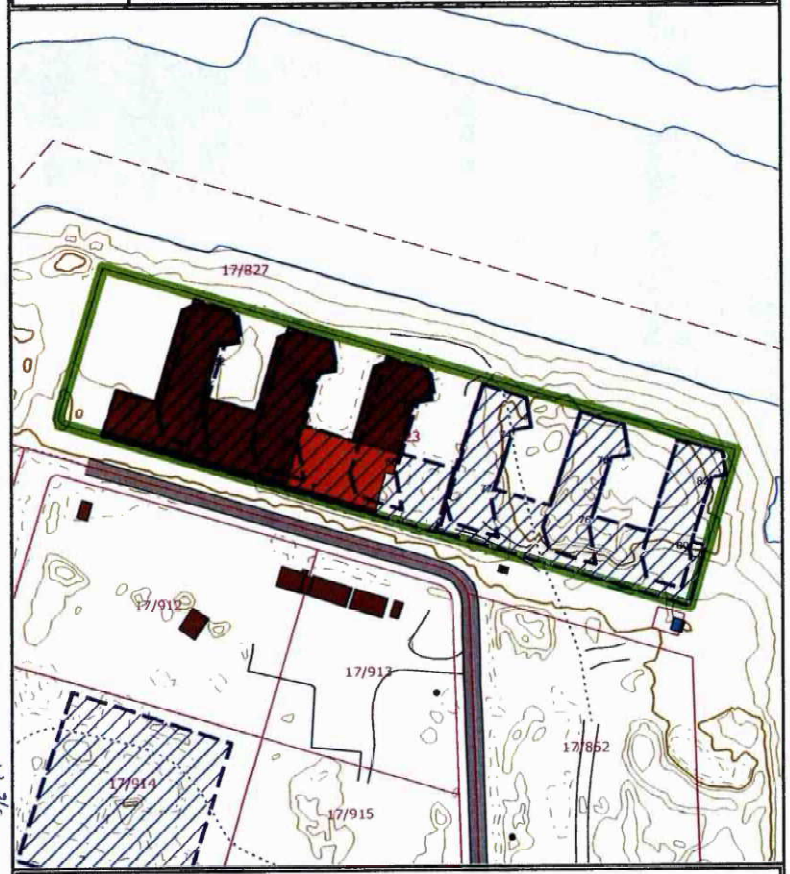
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
16-14

Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

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

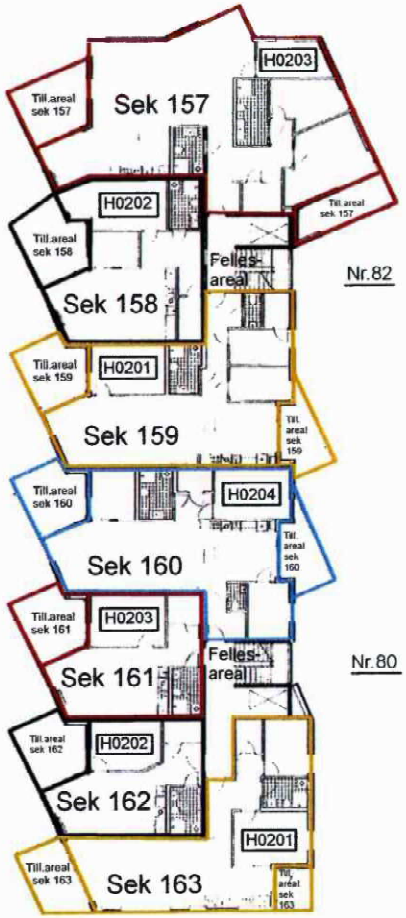


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
16-14

side 1

Bygningsnr.: 300408428



Plan 2. etg

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

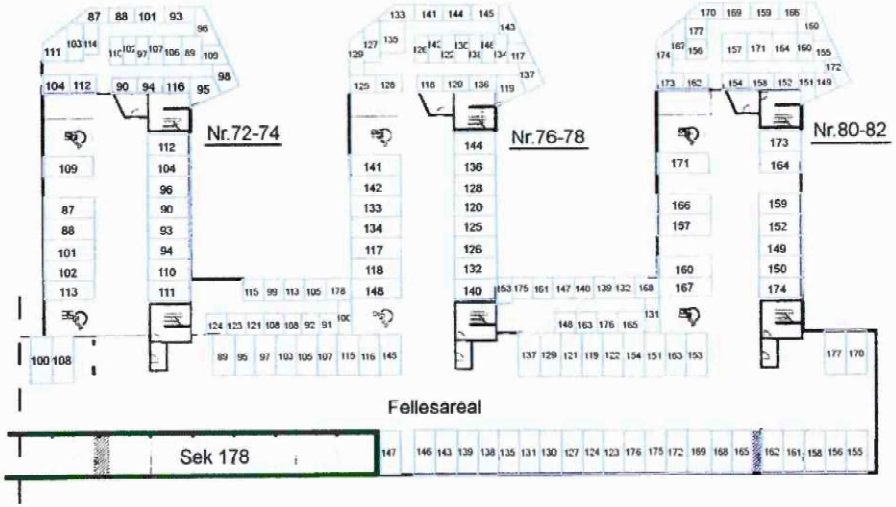
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 17 **Bnr:** 923

Seksjon: 157-158-159-160-161-162-163

Felles **Side:** 25

Bygningsnr.: 300420376



Plan kjeller

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

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 17 **Bnr:** 923

Seksjon: 178

Felles Tilleggsareal til seksjon **Side:** 3

GRILLSTADFJÆRA 80

Nabolaget Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strindfjordvegen	Linje 20	4 min / 0.3 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	22 min / 1.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min / 6.5 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.)	498 elever, 28 klasser	17 min / 1.5 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.)	147 elever, 12 klasser	22 min / 1.8 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.)	48 elever, 4 klasser	22 min / 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	6 min / 2.3 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	90 elever, 3 klasser	8 min / 4.1 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	22 min / 1.8 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	7 min / 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

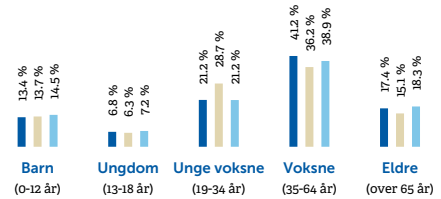
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Grillstadfjæra barnehage (1-5 år)	80 barn	6 min / 0.5 km
Grilstad Fus barnehage (1-5 år)	87 barn	12 min / 1 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år)	80 barn	17 min / 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grilstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min / 0.5 km
Kiwi Charlottenlund		13 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

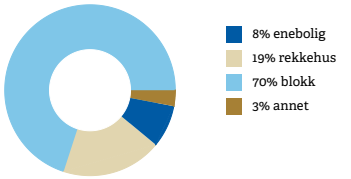
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 85/100

SPORT

Hasselbakken/Grilstad, ballløkke	Ballspill	10 min / 0.8 km
Ranheim idrettsanlegg	Fotball, friidrett	15 min / 1.3 km
Impuls Treningssenter Grilstad		6 min
3T-Ranheim		17 min

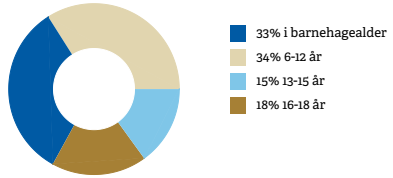
BOLIGMASSE



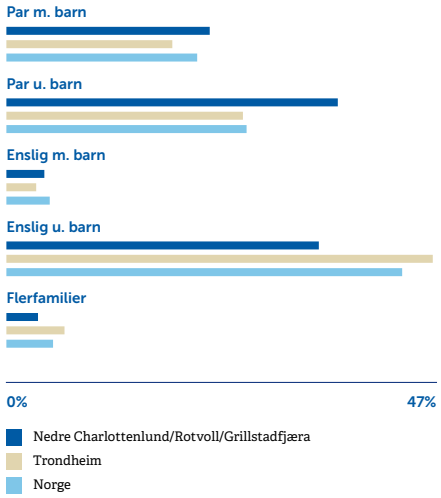
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Ranheim	6 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 2025

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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: 33250166 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Grillstadfjæra 80, 7053 Ranheim.
Gnr. 17, Bnr. 923, Snr. 163, 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 10 500,- 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: 33250166
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2025

EiendomsMegler 1

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no