



Velkommen til
Strindfjordvegen 21 B, 7053 Ranheim

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Strindfjordvegen 21 B
7053 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 620,-

BRA/BRA-i	66 / 59 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Etasje	1



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:

EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en moderne og svært innbydende 3-roms bryggeleilighet på populære Fullriggerøya ytterst på Grilstad Marina!

Leiligheten ble ferdigstilt så sent som i 2024 og holder en gjennomgående moderne standard. Boligen har balansert ventilasjon og fjernvarme som gir et sunt og behagelig inneklima året rundt. De store vindusflatene sørger for et godt lysinnslipp og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Fra stuen har du direkte utgang til den vestvendte terrassen på hele 17 kvm m/glimrende solforhold. Prikken over i'en er at man fra terrassen har direkte nedgang til bryggen som omkranser bygget - det blir ikke mer «Grilstad Marina» enn dette! Det kan også nevnes at det kun er de fire leilighetene i 1. etasje som har direkte tilgang til bryggen, og her kan man flytte seg etter solen hele dagen.

Boligen er på 59 kvm og har en praktisk planløsning som bl.a inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, innvendig bod og romslig bad. En lun og tidsriktig 1-stavs parkett er gjennomgående i hele leiligheten, mens vannbåren gulvvarme sørger for høy komfort i vinterhalvåret. Leiligheten fremstår som strøken, og det er tydelig at eier har tatt godt vare på den. Egen parkeringsplass m/elbillader i nærliggende garasjekjeller, samt ekstern sportsbod på ca. 7 kvm. Takstmannen har gitt tilstandsgrad 0 (TG0) på samtlige punkter i rapporten, i tillegg gjenstår det ca. 3 år av nybygg-garantien, så her kan du være sikker på at du gjør deg et trygt kjøp.

Beliggenheten på Fullriggerøya er noe helt for seg selv. Her bor du idyllisk til, midt mellom fjorden, båtmarina og flotte uteområder. Ny sandstrand stod ferdigstilt i 2024, og området er ypperlig tilrettelagt for tur og rekreasjon - blant annet med populære Ladstien som strekker seg fra Ranheim til Nyhavna. Det er kort vei til søndagsåpen dagligvare og treningssenter på Grilstadporten, samt populære Flipper kafé som serverer lokale delikatesser helt ytterst på øya.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre deg en leilighet med en helt spesiell beliggenhet, der utsikt, sol og atmosfære står i sentrum.

Adresse

Strindfjordvegen 21 B, 7053 Ranheim

Registerbetegnelse

Gnr. 17, Bnr. 1011, Snr. 31, og ideell andel 3/371 i realsameiet GNR 17, BNR 1010 i Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 434 840,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 250,-
Eierskiftegebyr p-plass kr. 850,-

Valgfri omkostninger:

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

Sum omkostninger kr 133 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 180,- for januar 2026 og kr 999,- for desember 2025. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 2 620,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Filter 100,00

Områdekontingent 15

Vedlikeholdsfond 59,00

Individuelle målere 166,00

Digital TV/Bredbånd 467,00

Felleskost. brøk 1 033

Parkering 345

Fellesareal 320

Bod 115

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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal

BRA - i: 59 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 66 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, loftstom, 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

1

Parkering

Boligen har 1 p-plass m/elbillader i nærliggende parkeringskjeller.

Sameiets eiendom

Gnr. 17, Bnr. 1011, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 3 298 m². Felles tomt med opparbeidet uteområde med internveier og prydbusker.

Byggeår

2024 ifølge takstmann.

Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken, gang, teknisk bod og 2 soverom.

Kjeller: Bod

Standard

Entré (2,8m²):

Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.

Bad (5,0m²):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger/fjernvarme. Mekanisk avtrekk.

Stue/kjøkken (21,5m²):

Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Utstyr/diverse: Brannvarsler. Utgang til terrasse.

Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseskap. Laminat benkeplate med nedfelt platetopp og underlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen. Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Gang (2,8m²):

Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Utstyr: Styringsenhet ventilasjon. Brannvarsler.

Teknisk bod (5,0m²):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Utstyr: Ventilasjonsaggregat. Sikringsskap. Uttak fiber. Utsetterpanel alarm.

Soverom 1 (12,9m²):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom 2 (6,8m²):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på populære Grilstad Marina - et moderne og maritimt boligområde med umiddelbar nærhet til fjord, strand og flotte rekreasjonsmuligheter.

Området er kjent for sine innbydende utearealer og byr på en sjelden kombinasjon av sjøliv, grønne omgivelser og urbane fasiliteter. Her ligger alt til rette for en aktiv og sosial livsstil året rundt, enten du foretrekker rolige spaserturer langs vannet, badeliv på varme sommerdager eller turer i nærliggende naturområder.

Fra leiligheten er det kort vei til populære turstier som Ladestien, som strekker seg ca. 8 km langs fjorden fra Ranheim til Nyhavna - en av byens mest ettertraktete turløyper. Det er også enkel adkomst til turterreng i Estenstadmarka, med gode muligheter for både fotturer, løping og ski om vinteren.

For den badeglade finnes det flere flotte badeplasser i nærområdet, blant annet Hansbakkfjæra, Grilstadfjæra og Rotvollfjæra. I 2024 stod nye Grilstadfjæra badeplass ferdig, med tiltalende sandstrand, gode solforhold, sittebenker, grillplass, lekeområde og utedusj - et naturlig samlingspunkt for store og små på varme sommerdager.

Grilstad Marina er et svært populært og ambisiøst boligprosjekt som fortsatt er under utvikling, med en gjennomtenkt miks av boliger, marina, servicetilbud og grøntområder. Når området er ferdig utbygget, vil det bestå av rundt 800 boliger og ca. 1.000 båtplasser, fordelt på privat og offentlig marina. Området byr også på restaurant med gjestebrygge, kajakklager, strandsoner og næringsarealer som bidrar til et levende og attraktivt nærmiljø.

I umiddelbar nærhet finner du kjøpesenter med blant annet søndagsåpen Coop Extra, apotek, frisør og Impulse treningssenter. Det er også kort gangavstand til 3T Ranheim treningssenter samt nyetablert barnehage. Alt er tilrettelagt for en enkel og komfortabel hverdag.

Fra Grilstad Marina er det kort vei til Trondheim sentrum, med et bredt tilbud av kultur, handel og servicefunksjoner. Området har god offentlig kommunikasjon, og gir enkel adkomst til flere av byens største studiesteder som NTNU Dragvoll, DMM og tidligere HiST. Effektivt kollektivtilbud gjør også arbeidsplasser og institusjoner som NTNU Gløshaugen og St. Olavs hospital lett tilgjengelig.

Adkomst

Med utgangspunkt fra Strindheimtunnelen. Kjør mot sørøst på Rv706. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Kockhaugvegen. Sving til venstre og inn på Grilstadvegen. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring og hold deg på Grilstadvegen. Fortsett på Ranheimsvegen. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring og hold deg på Ranheimsvegen. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Strindfjordvegen.

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 ved annonserte visninger.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2024 på fire etasjer. Leiligheten ligger i byggets førsteetasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i betong og stål. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med treverk og fasadeplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. 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 brukslitasje 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 09.07.2025

Oppvarming

Fjernvarme

Energimerking

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

Internett- og tv-leverandør

TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut. Langtidsutleie er tillatt.
Styret skal varsles skriftlig ved utleie.

Korttidsutleie av hele boligen er begrenset til maksimalt 60 døgn per år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. sameiets vedtekter.

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig boligbebyggelse og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen er plan "r20110052" Grillstadfjæra, gnr 17 bnr 860 , vedtatt 21.11.2013. Reguleringsformålet er boligbebyggelse, friområde, friskt, parkeringsplasser og veg.

Det gjøres oppmerksom på at det bygges på en av nabotomtene. Nærområdet er under utvikling og det må forventes bygningsarbeider i tiden som kommer. Dette vil ikke påvirke sol- og utsiktsforhold i leiligheten.

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

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 078 301,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 313 204,-.

Andel felles formue

kr 10 683,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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 dekningsalg 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

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

Personvern

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger

Eier

Mona Fugelsnes og Vid Milenkovic

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 590442

Dato: 07.06.2023

SNR: 31

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59 / 7586

Best. om adkomstrett

Dagboknr.: 456974

Dato: 06.06.2013

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 456974

Dato: 06.06.2013

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 456974
Dato: 06.06.2013
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 988569
Dato: 12.11.2014
Bestemmelse om medlemskap i områdeforeningen for Grilstadfjæra
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 1180724
Dato: 16.12.2015
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1047102
Dato: 09.09.2019
Bestemmelse om hensynssone rundt nettstasjon
Bestemmelse om vegrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1519910
Dato: 18.12.2019
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1519910
Dato: 18.12.2019

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjensidig rett
Rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1519910
Dato: 18.12.2019
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1595289
Dato: 20.12.2021
Bestemmelse om rett til å ha liggende, vedlikehode, skifte ut, og om nødvendig skifte ut til større dimensjon avfallssugledninger og tekniske avfallsinnstallasjoner
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1519910
Dato: 18.12.2019
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Andre relevante opplysninger

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Utdrag fra Sameiet Fullriggerøya Fellesareal - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter: 746 264
Sum driftskostnader: -742 139
DRIFTSRESULTAT: 4 125
ÅRSRESULTAT: 8 956

Utdrag fra Sameiet Fullriggerøya Fellesareal - Balanse 2024
Sum anleggsmidler: 62 707

Sum omløpsmidler: 313 646
SUM EIENDELER: 376 353

Utdrag fra Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1 - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter: 832 095
Sum driftskostnader: -855 975
DRIFTSRESULTAT: -23 880
ÅRSRESULTAT: -14 316

Utdrag fra Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller - Balanse 2024
Sum omløpsmidler: 566 880
SUM EIENDELER: 566 880
SUM EGENKAPITAL: 437 404

Sameiet er medlem av Velforeningen Grilstad Marina. Kontingent til foreningen kreves inn via felleskostnadene.

Dyrehold:

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

Meglers vederlag

Fastprovisjon kr 58 500 (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Markedspakke utvidet kr 21 000,- (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. 3.189,-

Fotograf kr. 4.000,-

Tilstandsrapport kr. 9.500,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Info for.fører kr. 4.375,-

Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma - Erik Bromseth Mellevold (VerdiAnalyse)
- Fotograf - Ekaterina (Krokstad Foto)

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

Tilstandsrapport/takst

Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 11-05-2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad: Ingen avvik

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

Boligselgerforsikring

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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? Ja. Fuktpproblem i fellesområde garasje/bodareal. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Recover og Grilstad Marina. Beskrivelse av arbeidet: Avfukting og tetting.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Fuktp problemer i felles garasje og bodområde. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Recover og Grilstad Marina. Beskrivelse av arbeidet: Avfukting og tetting.

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 mangelsansvar kan 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

- Tilstandsrapport datert 11.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 10.03.2026
- Energiattest
- Ferdigattest datert 09.07.2025

- Seksjonering datert 07.06.2023
- Vedtekter
- Husordensregler
- Resultatregnskap og balanse 2024
- Protokoll til årsmøte 2024/2025

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig

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

Avdeling

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





































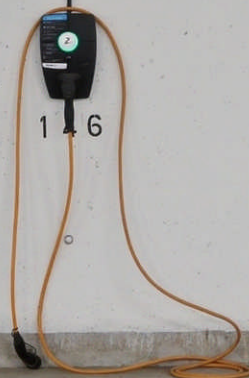




45



146



147

















Plantegning



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



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

STRINDFJORDVEGEN 21B

Nabolaget Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strindfjordvegen	5 min	
Linje 20	0.5 km	
Ranheim stasjon	23 min	
Linje R60, R70	1.9 km	
Trondheim S	12 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	6.8 km	
Trondheim Værnes	28 min	

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.)	13 min	
486 elever, 27 klasser	1.2 km	
Steinerskolen Rotvoll (1-10 kl.)	23 min	
162 elever, 12 klasser	1.9 km	
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.)	23 min	
73 elever, 7 klasser	2 km	
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	
449 elever, 27 klasser	2.6 km	
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	
85 elever, 3 klasser	4.4 km	
Lukas videregående skole	23 min	
80 elever, 8 klasser	2 km	
Cissi Klein videregående skole	8 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	8 min	
--------------------	-------	--

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

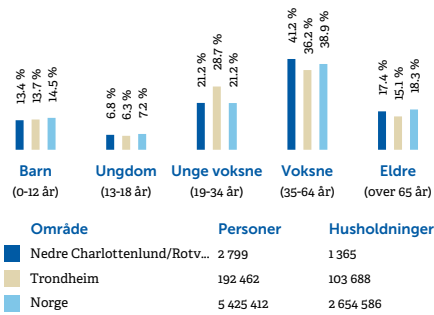
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Grillstadfjæra barnehage (1-5 år)	6 min	
82 barn	0.5 km	
Grilstad Fus barnehage (1-6 år)	14 min	
91 barn	1.1 km	
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-6 år)	17 min	
80 barn	1.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Grilstad	8 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.7 km	
Kiwi Charlottenlund	15 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

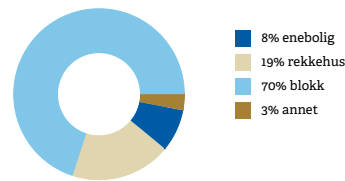
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 85/100

SPORT

Hasselbakken/Grilstad, ballløkke	11 min	
Ballspill	0.9 km	
Ranheim idrettsanlegg	15 min	
Fotball, friidrett	1.3 km	
Impuls Treningssenter Grilstad	8 min	
3T-Ranheim	17 min	

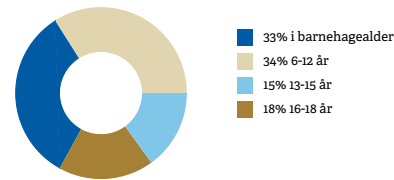
BOLIGMASSE



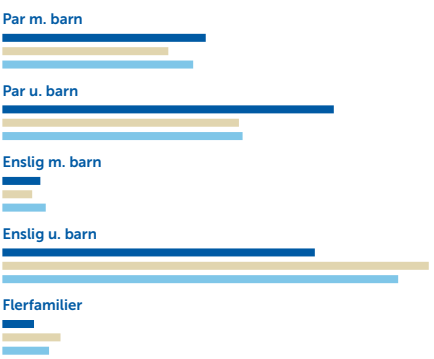
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	8 min	
Vitusapotek Ranheim	8 min	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



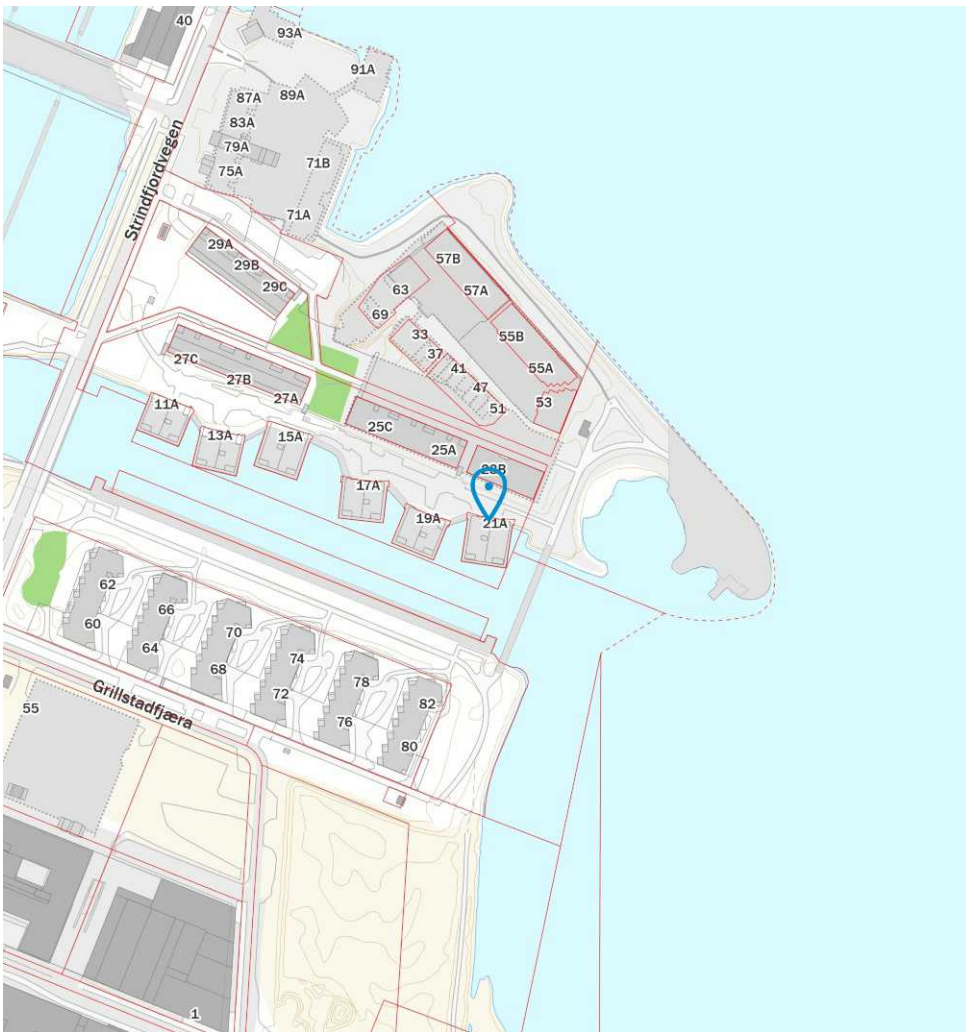
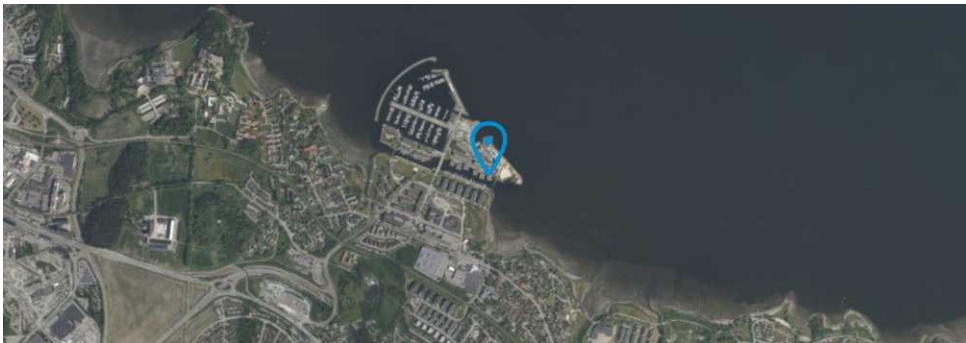
FAMILIESAMMENSETNING



0%	47%
Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra	
Trondheim	
Norge	

SIVILSTAND

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



Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etasje
 Strindfjordvegen 21 B , 7053 RANHEIM
 TRONDHEIM kommune
 # gnr. 17, bnr. 1011, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 Rapportdato: 11.05.2026 Oppdragsnr.: 22331-1607 Eiendomsverdi ref nr: FS2722
 Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Bromseth Mellevoid Vår ref: Erik Bromseth Mellevoid



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevoid
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

Strindfjordvegen 21 B , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 1011
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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 fuktøk.

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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

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.

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.

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.

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.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk oppført i 2024 på fire etasjer. Leiligheten ligger i byggets førsteetasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i betong og stål. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med treverk og fasadeplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Bygget har heis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Entré (2,8m²): Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.

Gang (2,8m²): Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Utstyr: Styringsenhet ventilasjon. Brannvarsler.

Teknisk bod (5,0m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Utstyr: Ventilasjonsaggregat. Sikringsskap. Uttak fiber. Utsetterpanel alarm.

Soverom 1 (12,9m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom 2 (6,8m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (5,0m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger/fjernvarme. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stue/kjøkken (21,5m²): Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Utstyr/diverse: Brannvarsler. Utgang til terrasse.

Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseskap. Laminat benkeplate med nedfelt platetopp og underlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen. Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjon.

Fjernvarme.

Sikringsskap.

Fordelerskap.

Vannmålere.

Komfyrvakt.

Automatisk lekkasjestopper.

Brannvarslingsanlegg.

Sprinkelanlegg.
Uttak fiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

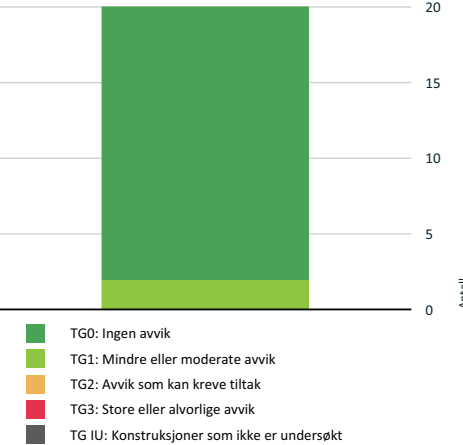
[Gå til side](#)

Leilighet i 1. etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leilighet

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er tilnærmet nytt og har ikke hatt behov for større vedlikehold. For videre informasjon om historisk vedlikehold eller fremtidig vedlikeholdsplaner må styret i sameiet kontaktes.

UTVENDIG

Vinduer/skyvedør

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/skyvedør med fabrikkmalte trekarmer/rammer og 3-lags isolerglass fra byggeår. Utvendig vinduskarmer er innekt med lakkerte aluminiumbeslag.

Ytterdør

Beskrivelse

Leiligheten har brann og lydklassifisert ytterdør i fabrikk malt glatt utførelse fra byggeår.

Terrasse

Beskrivelse

Leiligheten har terrasse med tilkomst fra egen stue. Konstruksjonen er oppført i betong og stål. Gulvflaten er oppført og belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverket er i galvanisert metall og impregnerte materialer. Terrassen er delvis overbygd av overliggende balkong. Det er etablert dobbelt stikkontakt, samt belysning.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføringen og fundamenteringen under terrassegulvet videre kjent, da med tanke på understøttelse/bæring, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har overflater fra byggeår som fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell befaring, hvor da kontrollen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjesskille i betong. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikk kontroll på stue/kjøkken og i begge soverom. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmen og glatte dørblader fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på produkter fra produsent i byggets FDV- dokumentasjon. Det skal også være utført tredjepartskontroll, men det er ikke sikkert at dette spesifikke våtrommet er kontrollert, da det ved større utbygginger ikke tas kontroll av alle våtrom.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerkjøringer foreligger, og at bygget er oppført etter gjeldende forskrifter ved oppførings tidspunktet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med integrert belysning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt etasjesskille med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 40mm fra flis ved terskel til topp slukrist. I tillegg er det etablert lokale fallforhold rundt sluket i nedsenket dusjone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk fra byggeår i plast. Smøremembran med dokumentert utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemring er det ikke mulig å visuelt kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger/fjernvarme.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er tilnærmet nytt og fortsatt hører under entreprenørens garantitid på 5 år fra ferdigstillelse, samt at det foreligger dokumentasjon på utførelse av rommets skjulte konstruksjoner. Det ble i stede utført overflatsøke på fuktutsatte plasser og ved gjennomføringer, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra byggeår.

Rommet fremstår med parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen er i åpen løsning med stuen og har plane fronter med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseskap. Laminat benkeplate med nedfelt platetopp og underlimt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator over kokesonen. Ventilatoren er tilkoblet balansert anlegg.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør fra byggeår. Fordelerskap med vannmålere og stoppekraner er etablert på badet. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet som har sluk.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon hvor aggregatet er plassert i teknisk bod. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskeler for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes. Styringsenhet er plassert på vegg i gangen.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av ventiler, kanaler og utskifting av filter.

Automatis lekkasjestopper

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper med gulvfølere er installert ved vannførende installasjoner i rom uten sluk. Bruksanvisning er montert på skapdør i sistene i baderommet.

Til orientering fungerer en automatisk vann/lekkasjestopper ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen (mekanisk) som er påkoblet hovedinntaket, som da stenger av vanntilførselen til leiligheten. Installasjonen er fra byggeår.

Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget har felles varmesentral/varmeveksler tilsluttet fjernvarme med fordeling til oppvarming av tappevann og vannbåren gulvvarme. Lokal fordeling og energimåler i leiligheten (på badet).

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, gitte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnades kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater plassert i entréen. Strømmåler i felles tavlerom.

Tilstandsrapport

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.
2024 Anlegget er etablert ved byggeår.

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
Det foreligger samsvarserklæring fra etablering av anlegget ved byggeår.

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?
Nei

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

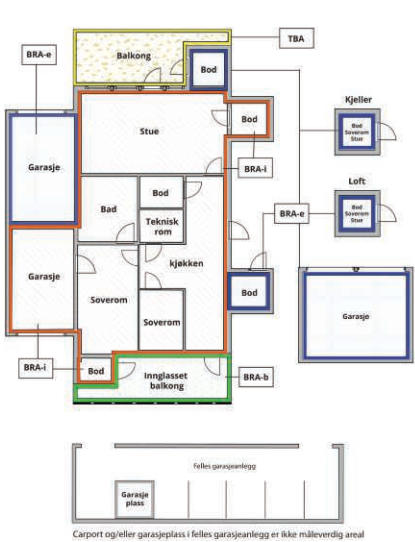
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	17
Kjeller (nabobygg)		7		7	
SUM	59	7			17
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk bod, gang, 2 soverom		
Kjeller (nabobygg)		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Bygget er oppført med ferdigstillelse i 2024. Arbeidene er i sin helhet utført av firma/fagfolk.

☒ Ja ☐ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 1. etasje	53	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Mona Fugelsnes	Kunde
	Vid Milenkovic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	1011		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strindfjordvegen 21 B

Hjemmelshaver

Fugelsnes Mona Johanne Pettersen, Milenkovic
Vid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.07.2025	Ferdigattest i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjenning 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

Mona Fugelsnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strindfjordvegen 21B

7053 Ranheim

5001-17/1011/0/31

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 33260070 1



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?

• **Ja**

Fuktproblem i fellesområde garasje/bodareal.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Recover og Grilstad Marina

Beskrivelse av arbeidet: Avfukting og tetting.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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, badervifte 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 om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Fuktproblemer i felles garasje og bodområde.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Recover og Grilstad Marina

Beskrivelse av arbeidet: Avfukting og tetting.

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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

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

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



Adresse Strindfjordvegen 21B, 7053 RANHEIM	
Dato for energimerking 12.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269678
Bygningskategori Boligblokker	Byggningsnummer 300996662
Gårdsnummer 17	Bruksnummer 1011
Seksjonsnummer 31	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 59,0 m²	Oppvarmet bruksareal 59,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
71,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
73,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 261 kWh



Strindfjordvegen 21B, 7053 RANHEIM



Detaljerings

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



Strindfjordvegen 21B, 7053 RANHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: 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: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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. Monter 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA 2

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya 2.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 99 eierseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 1011 i Trondheim kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

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

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning.

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

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tilligger særlige rådighetsbegrensninger for tilleggsarealene til seksjonene 1-4, 16-19 og 31-34 (serviceplattformer i bryggevillaene). Disse arealene kan ikke møbleres eller innredes på noen måte og det kan ikke henses utstyr som eksempelvis kajakk e.l. Det må ikke gjøres installasjoner på disse arealene.

De øvrige seksjonseierne i bryggevilla skal ha adkomstrett via disse arealene til vedlikehold/installasjon/innretning av egen seksjon.

4 ORGANISERING AV PARKERINGSPLASSER, BODER OG FELLES UTOMHUSAREALER

Parkering og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2, gnr. 17, bnr. 1010. Parkeringsseiendommen er fradelt som egen eiendom og etablert som et realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkelenhet som representerer parkeringsplass kan selges, overskjøtes og leies ut til andre innenfor detaljregulering r20160011 for Grilstadfjæra felt B3 og N7.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkelenhet som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte eierseksjon.

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

Felles utomhusarealer

Det er etablert et realsameie for felles utomhusarealer for alle matrikkelenheter innenfor detaljregulering r20160011 for Grilstadfjæra felt B3 og N7. Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, gnr. 17, bnr. 827, har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne samt drift og vedlikehold av grøntarealer, lek- og friarealer og internveier. Samtlige matrikkelenheter får tinglyst en realandel i dette sameiet og er etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

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

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen. Seksjonseierne og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning, dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tilleggsdeler.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledding, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Som skriftlig kommunikasjon regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- gjennomgå budsjett inneværende år dersom det foreligger vesentlige endringer/økninger i forhold til året før
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret (intern fordeling mellom styremedlemmene foretas av styret i styremøte)
- innmeldte saker til sameiermøtene i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal og Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2.

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

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

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

9 STYRET

Styret skal bestå av en styreleder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Styret inngår også som medlemmer i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2. Styret velger inntil to representanter som går inn i styret for Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, org.nr. 927 495 325.

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

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

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

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

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens §61.

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som skal fordeles likt på alle seksjoner er abonnement kabel tv/internett og felleskostnader til Sameiet Fullriggerøya Fellesareal.

Felleskostnader til Velforeningen Grilstad Marina, org.nr. 916951760, fordeles etter eierbrøk.

Felleskostnader til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2 fordeles mellom de seksjonseiere som eier realandeler i dette sameiet og fordeles etter antall eide realandeler.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlåttelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte 23.06.2021

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Fellesareal.

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

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

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

Fellessarealer, deler av gnr 17 bnr 827 eller senere fradelt eiendom i Trondheim kommune.

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

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

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

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillingsplan fra utbygger.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellessarealet er ferdigstilt, innehar utbygger Grilstad Marina AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses den del av eiendommen som er overlevert for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

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

Eierandelene tilsvarer 1 ideell andel pr. matrikkelenhet.

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

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:

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

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

4 RETSLIGE DISPOSISJONER

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

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

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

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

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

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

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

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

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

Sameierne representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie.

Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Styrene i de enkelte eierseksjonssameiene som har eierandeler i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, plikter å sørge for at alle saker som foreligger til behandling i Sameiet Fullriggerøya Fellesareals sameiermøte først behandles i egne årsmøter.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

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

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Stemmegivning på sameiermøtet:

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

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

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

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

6 SAMEIETS STYRE

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

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

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

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

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

Det gjelder særskilte bestemmelser om styrevalg i oppstartfasen, jfr. punkt 11.

(Denne setning kan tas ut av vedtektene av styret eller forretningsfører etter samtykke fra utbygger når behovet bortfaller.)

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

Fellesskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

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

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

8 ORDENSREGLER

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

9 DIVERSE BESTEMMELSER

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

10 OPPLØSNING

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

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

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

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

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

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER 2

Vedtatt på stiftelsesmøte 28.06.2023

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2.

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

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i planområdet for Grilstadfjæra felt B3 og N7 detaljregulering r20160011 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 17 bnr 1010 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

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

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

En bod tilsvare 1 eierandel

En mc-plass tilsvare 1 eierandel

En parkeringsplass tilsvare 2 eierandeler

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger Grilstad Marina AS alle nødvendige rettigheter til Eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

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

Sameierne er seksjonseiere i Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 17 bnr 1011 seksjonene 1 – 99. Ved salg av sameieandel med rett til parkeringsplass, kan sameierne også komme fra øvrige matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20160011, jfr. pkt. 5.

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

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. punkt 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte oppstillingsplasser.

Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

I parkeringseiendommen er det anlagt 5 gjesteparkeringsplasser. Disse parkeringsplassene er til bruk for gjester til Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 17 bnr 1011 i Trondheim kommune. Plassene skal benyttes til korttidsparkering og styret har rett til å sette opp bestemmelser som regulerer bruken. Styret har rett til å engasjere vaktsselskap for å håndheve regelverket for bruk av gjesteplassene.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at sameieandel tinglyses som en realkobling mot de respektive eiendommer.

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

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

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

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overføres til andre matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20160011. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

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

En parkeringsplass i Eiendommen kan kun leies ut eller lånes ut til eiere av matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20160011.

Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

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

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

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

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.

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

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

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

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

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

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

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameierne tilhørende Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 10 bnr 1011, representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie og i forhold til deres eierandeler. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres

eierseksjonssameie. Øvrige sameiere representerer seg selv.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

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

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

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

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

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, inntil fire styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styret i Sameiet Fullriggerøya 2. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

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

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

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i Sameiet Fullriggerøya 2, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

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

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal

protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

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

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

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

8 FELLESKOSTNADER

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

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

Kostnadene faktureres fra sameiet enten til det respektive eierseksjonssameiet som sameier tilhører eller direkte til sameier.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- o forsikring
- o kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- o eiendomsskatt og kommunale avgifter
- o belysning/strøm
- o kostnader ved forretningsførsel
- o kostnader til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1, org.nr. 927498642 jfr. tinglyst erklæring/driftsavtale

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

9 ORDENSREGLER

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING

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

12 KAMERAOVERVÅKNING

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

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Grilstad Marina AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Utbygger, som hjemmelshaver, har veto rett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på stiftelsesmøte 23.06.21

Sist endret i sameiermøte 21.10.24

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller.

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

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

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 17 bnr 993 og bnr 1010 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendommer.

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

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

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

En bod tilsvarer 1 andel

En mc-plass tilsvarer 1 andel

En parkeringsplass tilsvarer 2 andeler

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:

gnr 17 bnr 994 seksjonene 1 - 114

gnr 17 bnr 1011 seksjonene 1-99

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

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

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

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

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

I innkjøringen til parkeringseiendommene er det anlagt gjesteparkeringsplasser. Disse parkeringsplassene er til bruk for gjester til Sameiet Fullriggerøya 1, gnr 17 bnr 994, org.nr. 927 811 782 og Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 17 bnr 1011 org.nr. 931 978 349. Plassene skal benyttes til korttidsparkering og styret har rett til å sette opp bestemmelser som regulerer bruken. Styret har rett til å engasjere vaktsselskap for å håndheve regelverket for bruk av gjesteplassene.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

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

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

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

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

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

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

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

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

6 SAMEIERMØTE

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

Sameierne representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie. Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie i Eiendommen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede i sameiermøtene med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

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

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

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

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

- o endring av vedtektene,
- o ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- o vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- o andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

7 SAMEIETS STYRE

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

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

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

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

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

8 FELLESKOSTNADER

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

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

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

Fellesskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

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

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

9 ORDENSREGLER

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

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

11 OPPLØSNING

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

12 KAMERAOVERVÅKNING

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

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
4. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
5. Bestemmelsene i punkt 13 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger, Grilstad Marina AS, og kan tas ut av

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA 2

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

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

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellessarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

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

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

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

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

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 28.06.2023

SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL ORG.NR. 927 495 325, KUNDENR. 2367

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	413 264	205 200	392 000	639 000
Andre inntekter	3	333 000	133 601	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		746 264	338 801	392 000	639 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-2 820	-1 410	-2 820	-6 300
Styrehonorar	5	-20 000	-9 999	-20 000	-45 000
Avskrivninger	11	-7 838	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-41 630	-39 590	-42 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-3 274	-4 125	0	0
Drift og vedlikehold	7	-647 618	-234 723	-326 000	-450 000
Andre driftskostnader	8	-18 959	-53 874	-2 000	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-742 139	-343 721	-392 820	-611 300

DRIFTSRESULTAT		4 125	-4 920	-820	27 700
-----------------------	--	--------------	---------------	-------------	---------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	9	5 024	3 771	0	0
Finanskostnader	10	-193	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 832	3 771	0	0

ÅRSRESULTAT		8 956	-1 149	-820	27 700
--------------------	--	--------------	---------------	-------------	---------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	8 956	0
Fra opptjent egenkapital	0	-1 149

SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL
ORG.NR. 927 495 325, KUNDENR. 2367

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	62 707	0
SUM ANLEGGSMIDLER		62 707	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 413	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 194	0
Andre kortsiktige fordringer		0	6 000
Driftskonto OBOS-banken		174 038	52 146
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 166
Sparekonto OBOS-banken		49 001	252 632
SUM OMLØPSMIDLER		313 646	311 944
SUM EIENDELER		376 353	311 944
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		310 045	301 089
SUM EGENKAPITAL		310 045	301 089
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 315	0
Leverandørgjeld		10 673	9 219
Skyldige offentlige avgifter		0	1 636
Annen kortsiktig gjeld	12	37 320	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 308	10 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		376 353	311 944
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 05.06.2025
Styret i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal

Arne Oluf Øvereng /s/ Lars Emil Bjørkander /s/ Bendik N. K. Ratejczak /s/

Egil Rensvik /s/ Frode Odden /s/

SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER 1
ORG.NR. 927 498 642, KUNDENR. 2366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	668 664	592 027	680 000	1 306 000
Ladeinntekter EL-bil		163 361	243 555	100 000	400 000
Andre inntekter	3	70	1 870	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		832 095	837 452	780 000	1 706 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-11 280
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-80 000
Avskrivninger		0	0	0	-60 000
Forretningsførerhonorar		-41 630	-39 590	-45 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-26 485	-4 125	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-231 430	-166 419	-259 000	-376 000
Forsikringer		-64 911	-57 185	-61 000	-120 000
Ladekostnader EL-bil		-202 718	-146 146	-100 000	-400 000
Energi/fyring	8	-185 025	-155 711	-140 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-69 547	-55 953	-2 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-855 975	-659 359	-641 230	-1 547 280
DRIFTSRESULTAT		-23 880	178 094	138 770	158 720
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 564	6 183	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 564	6 183	0	0
ÅRSRESULTAT		-14 316	184 277	138 770	158 720
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	184 277		
Fra opptjent egenkapital		-14 316	0		

SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER 1
ORG.NR. 927 498 642, KUNDENR. 2366

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 701	0
Forskuddsbetalte kostnader		73 808	80 474
Andre kortsiktige fordringer	11	16 118	0
Driftskonto OBOS-banken		247 689	251 918
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 400	0
Sparekonto OBOS-banken		213 164	205 728
SUM OMLØPSMIDLER		566 880	538 121
SUM EIENDELER		566 880	538 121

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		437 404	451 720
SUM EGENKAPITAL		437 404	451 720

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		26 366	4 310
Leverandørgjeld		84 480	82 091
Skyldige offentlige avgifter	12	18 630	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 476	86 401

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		566 880	538 121
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 27.05.2025
 Styret i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1

Arne Oluf Øvereng /s/ Lars Emil Bjørkander /s/ Sissel Sagmyr /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FULLRIGGERØYA 2

Organisasjonsnummer: 931978349

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 08:00 til 29. mars kl. 08:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Marie Ertsaas Åsheim (Rådgiver OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Frederic Viggen og Sigurd Bothner Arnesen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Frederic Viggen og Sigurd Bothner Arnesen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 180.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Egil Rensvik (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Egil Rensvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Janne Rødsten (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Janne Rødsten

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Gerhardsen (27 stemmer)

Fredrik Søbstad (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE

**Ordinært sameiermøtemøte i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2
org nr 931 829 483
21.10.2024 kl. 15.30 i Søndre gate 2.**

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Følgende var representert:

Sameiet Fullriggerøya 2:	297 stemmer
Grilstad Marina AS:	16 stemmer

Til sammen 313 stemmer

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

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

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen ble godkjent.

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskapet tas til etterretning og årets overskudd tillegges egenkapitalen.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelse vedtas utbetalt iht budsjett. Godtgjørelse fordeles mellom styremedlemmene etter vedtak i styremøte.

4. OMORGANISERING, VEDTEKTER OG BUDSJETT

Styrene i parkeringssameiene under byggetrinn 1 og 2 på Fullriggerøya har ønske om å slå sammen sameiene. Sameierne i kjeller 2 har felles innkjøring med kjeller 1. Sameiene har relativt like tekniske anlegg og har valgt samme drifter til renhold og driftstjenester. Det anses dermed som hensiktsmessig med felles drift. En sammenslåing vil også kunne gi en økonomisk besparelse.

Styret har behandlet saken og har gjennomgått forslag til reviderte vedtekter, budsjett og navnevalg på sammenslått sameie.

Styret innstiller sameiermøtet om godkjenning av sammenslåingen, foreslåtte reviderte vedtekter og budsjett. Videre innstiller styret til at det sammenslåtte sameiet gis navnet Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller.

Vedtak:

Sameiermøtet vedtar enstemmig sammenslåing med Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1, samt utvidelse med senere utbygde parkeringskjellere. Forslag til navnevalg, reviderte vedtekter og budsjett godkjennes og fremlegges for det sammenslåtte sameiets sameiermøte.

Styret gis mandat til å signere på alle nødvendige dokumenter i forbindelse med sammenslåing.

5. INNSTILLING TIL STYREREPRÆSENTANTER FRA FULLRIGGERØYA 2

Sameiermøtet godkjente foreslått innstilling til styrerepresentanter fra sameiene i Fullriggerøya 2 til styrevalg. Egil Rensvik, Bendik Ratejczak og Sissel Sagmyr stiller til valg i det sammenslåtte sameiet.

Sissel Sagmyr

Bendik Ratejczak

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Fullriggerøya 2

Organisasjonsnummer: 931978349

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Anita Haugen fra Obos er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Fredrik Søbstad og Erik Gerhardsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Sammenslåing realsameier Parkeringskjeller 1 og Parkeringskjeller 2

Styrene i Parkeringssameie 1 og 2 har fattet vedtak om at de ønsker å jobbe for sammenslåing av parkeringssameiene på Fullriggerøya. Ønske om sammenslåing av parkeringssameiene vil kunne medføre mer effektiv og optimal drift, samt gi økonomiske besparelser.

I forbindelse med at Fullriggerøya bygges ut trinnvis er kjellere fradelte iht utbyggingstakt. Parkeringskjellere har en god del felles tekniske anlegg som medfører behov for samarbeid og ikke minst kostnadsdeling med viderefakturerer.

En sammenslåing vil medføre redusert forretningsførerhonorar, felles serviceavtaler for tekniske anlegg og flere styremedlemmer å fordele oppgaver på, i tillegg til at det blir mer enhetlig drift.

Fordeler med sammenslåing realsameier p-kjeller:

- Økonomisk besparelse:
 - styrehonorar
 - forretningsførerergebyr
- Behov for færre styremedlemmer (går fra 4 til 1 styre)
- Drift og serviceavtaler:
 - lettere å koordinere og holde oversikt
 - kostnadsfordeling av de totale kostnader fordelt på sameieandeler
 - mulighet for stordriftsfordeler ved færre avtaleparter
- Lik drift og vedlikehold av hele parkeringskjelleranlegget, herunder renhold mv.
- Fleksibilitet ift HC-plasser og bytte av p-plasser for øvrig

- Regulering gjesteparkeringsplasser
- Enklere administrasjon for styret og forretningsfører

Ulemper med sammenslåing realsameier p-kjeller:

- Ett stort realsameie, utvanning av stemmerett
- Evt endring i tekniske installasjoner til resterende byggetrinn, som vil kreve differensiering av felleskostnader pr p-plass

Styrets innstilling

Styret anbefaler sammenslåing.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar sammenslåing med Parkeringssameie 1, samt utvidelse med senere utbygd parkeringskjellere. Styret gis mandat til å signere på alle nødvendige dokumenter i forbindelse med sammenslåing og utvidelse.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er at Børge Schawland og Max Menz fortsetter i to nye år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Max Menz (25 stemmer)

Børge Schawland (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Max Menz

Børge Schawland



PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Følgende var representert:

Sameiet Fullriggerøya 1	358 stemmer
Sameiet Fullriggerøya 2	299 stemmer
Grilstad Marina AS	27 stemmer

Til sammen 684 stemmer

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

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

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen ble godkjent.

2. OMORGANISERING

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

3. VEDTEKTER

Reviderte vedtekter ble enstemmig vedtatt.

4. BUDSJETT 2025

Nytt budsjett og felleskostnader for sammenslått sameie ble enstemmig vedtatt.

PPM PROSJEKT AS

Munkegata 66E
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-21/83788
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Monica Gulbrandsen
Dato
09.07.2025

Strindfjordvegen 17A, B, 19A, B, 21A, B, 23A, B, 25A, B, C, ferdigattest for 3 punkthus og 2 boligblokker med tilhørende uterom og parkering samt dispensasjon fra rekkefølgekrav

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17/827/0/0, 17/1011/0/0
Bygningsnummer:	300996592, 300996648, 300996662, 300996749, 300996769
Ansvarlig søker:	PPM PROSJEKT AS
Tiltakshaver:	GRILSTAD MARINA AS
Vurdert dispensasjon:	PLAN § 11.3 Friområde Fri1 og Fri2

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Vi gir dispensasjon fra § 11.3 i r20160011 Grilstadfjæra felt B3 og N7 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

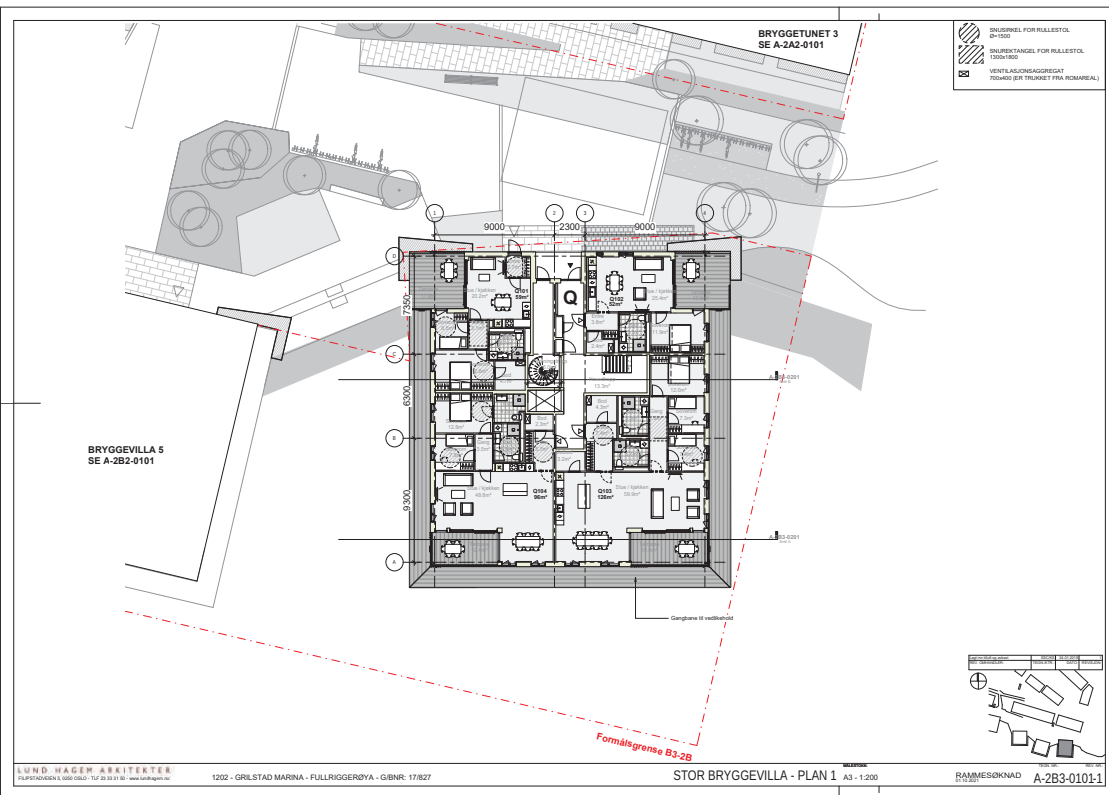
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: stor bryggevilla planer
liten bryggevilla planer
liten bryggevilla planer
planer
planer

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

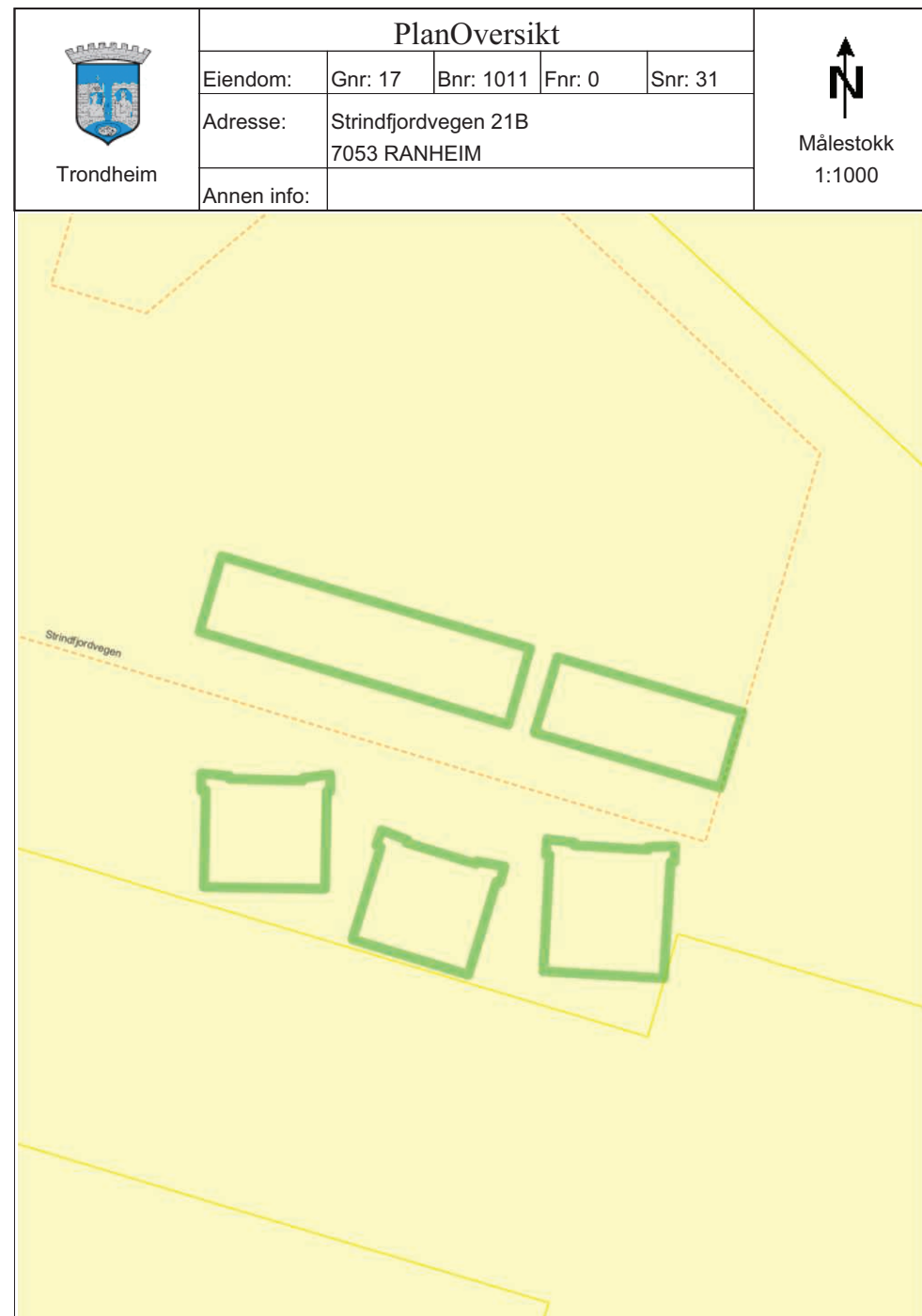
Telefon:
+47 72542500
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret





Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn .

10

 Trondheim	Reguleringsplaner					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 1011	Fnr: 0	Snr: 31	
	Adresse:	Strindfjordvegen 21B 7053 RANHEIM				
	Annen info:					



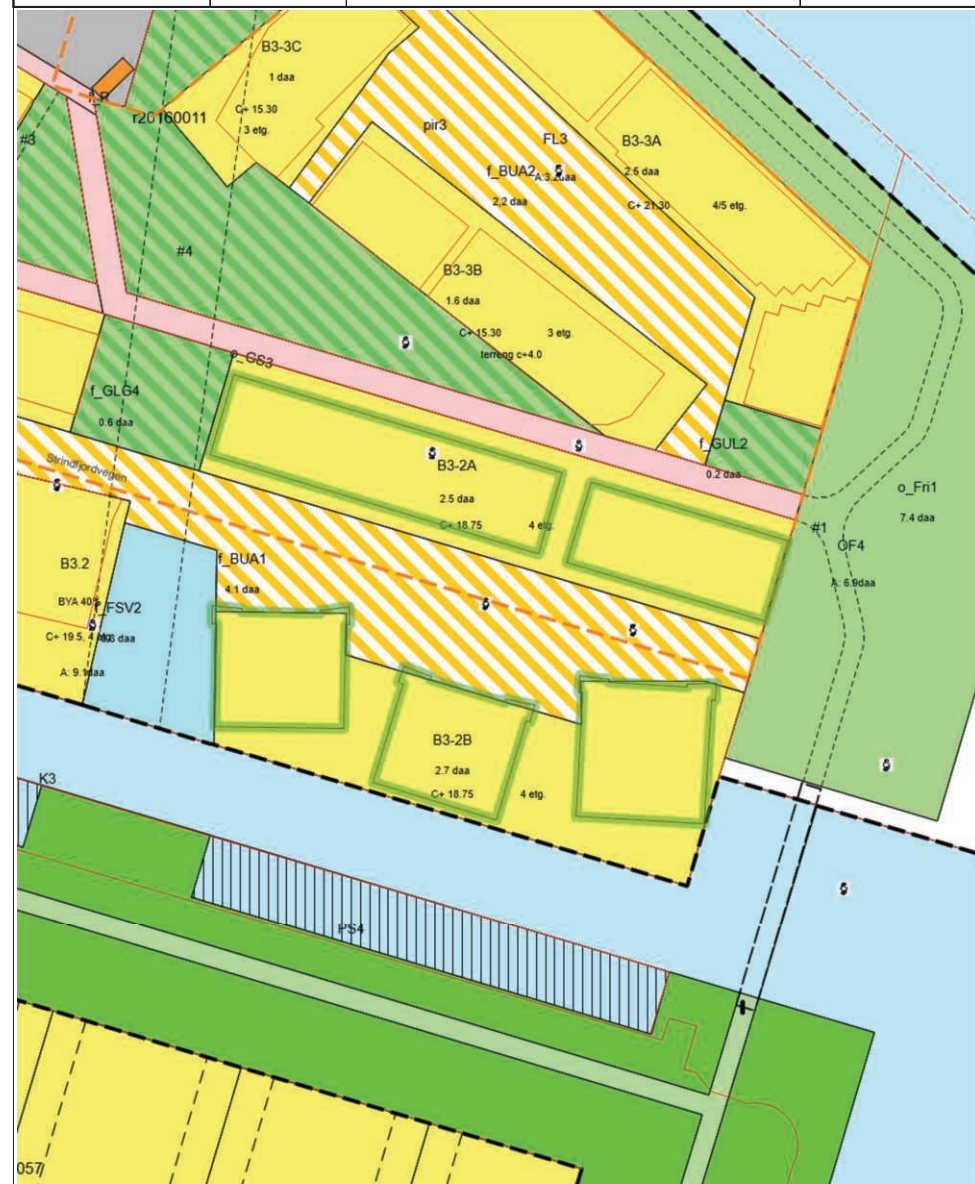
Trondheim

Adresse:	Strindfjordvegen 21B 7053 RANHEIM
----------	--------------------------------------

Annen info:

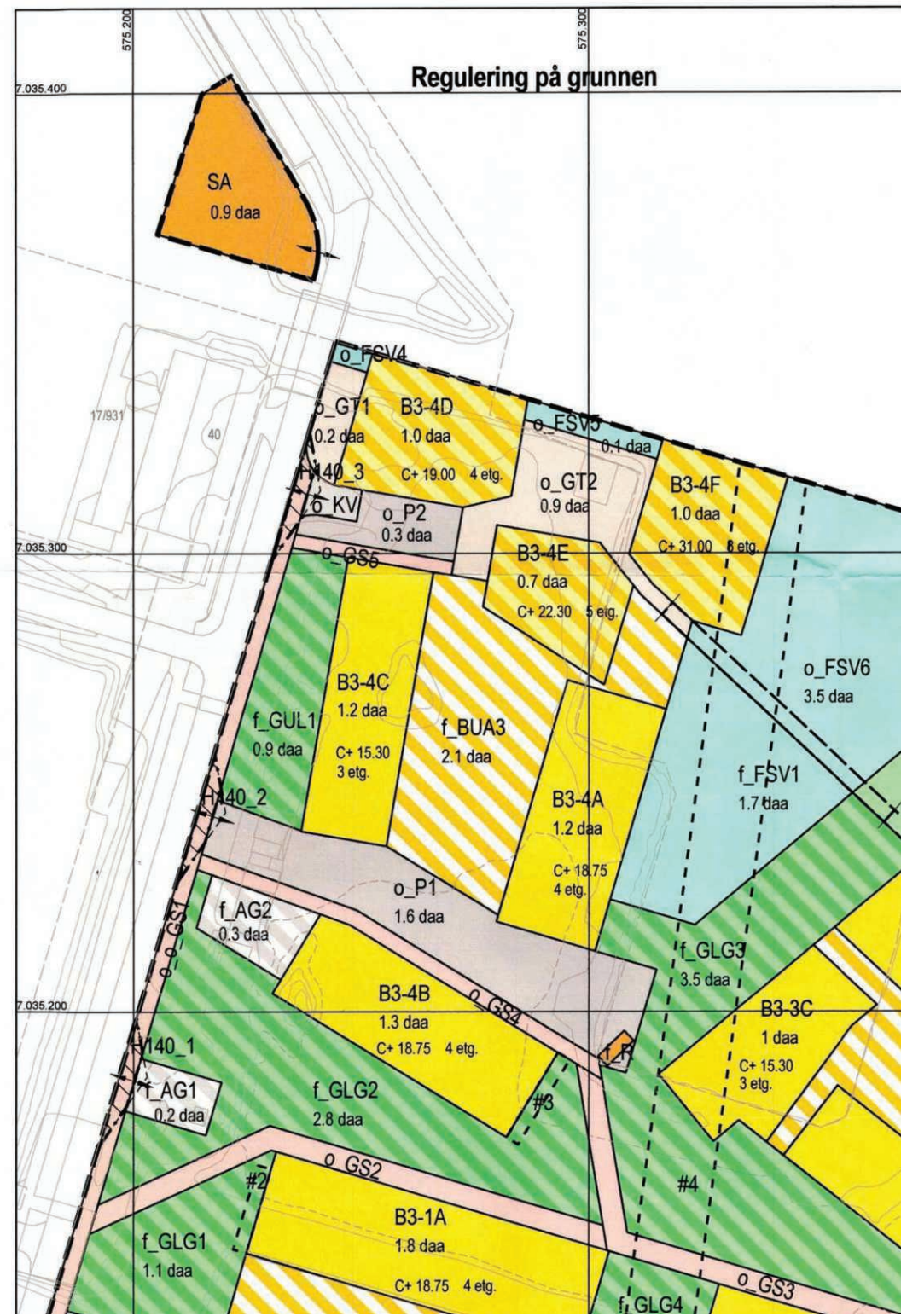


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense generert
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Brukar
	Byggegrense		Bru		Kjøreveg
	Offentlig friområde		Turveg		Friområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (sjødelen)		RpBestemmelseOmråde		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Renovasjonsanlegg		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Parkering
	Friområde		Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	RpFormålGrense		RpGrense		Parkeringshus/-anlegg





Grillstadjæra felt B3 og N7, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

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

§1 AVGRENSING

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

§ 2 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B3-1A/B, B3-2A/B, B3-3A/B/C, B3-4A/B/C
- Renovasjonsanlegg, R
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SA
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig og uteoppholdsareal, BUA1, BUA2, BUA3
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, bolig/forretning/tjenesteyting/gatetun, B3-4D/E/F

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

Hensynssone

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområde

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1. Arealbruk

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

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

3.2 Utomhusplan

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

3.3 Leilighetsfordeling

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

Det tillates inntil 10 % ettroms innenfor planområdet.

3.4 Høyde på bebyggelse

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

3.5 Parkeringsanlegg

Det skal etableres sykkelparkering ved strand i o_Fri1.

Det skal anlegges minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 70 m² BRA eller boenhet, hvorav minst halvparten skal være i kjeller.

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller boenhet. Bilparkering for boligene skal være i parkeringskjeller.

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

Det skal anlegges 1-2 parkeringsplasser per 100 m² BRA til forretning. Bilkparkerings skal være i parkeringskjeller.

Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA til forretning.

3.6 Renovasjon

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Grad av utnyttning

Minimum arealutnyttelse innenfor planområdet er 6 boliger per dekar.

Det tillates maks 476 boliger innenfor planområdet.

4.2 Bebyggelse

4.2.1 Felt B3-1A

Boligene kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1345 m².

4.2.2 Felt B3-1B

Boliger i felt B3-1B skal utformes som tre punkthus med innbyrdes avstand på minimum 8 m, og kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1470 m².

4.2.3 Felt B3-2A

Boliger i felt B3-2A kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1825 m². Bebyggelsen skal utformes med én gjennomgående åpning, med minimum to meters bredde, på tvers av bebyggelsens hovedretning i alle plan.

4.2.4 Felt B3-2B

Boliger i felt B3-2B skal utformes som tre punkthus med innbyrdes avstand på minimum 8 m, og kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1470 m².

4.2.5 Felt B3-3A

Boliger i felt B3-3A kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 2100 m². Bebyggelsen skal utformes med to gjennomgående åpninger, hver med minimum to meters bredde, på tvers av bebyggelsens hovedretning i alle plan.

4.2.6 Felt B3-3B og B3-3C

Boliger i felt B3-3B og B3-3C kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1570 m².

4.2.7 Felt B3-4A

Boligene i kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 930 m².

4.2.8 Felt B3-4B

Boligene kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1040 m².

4.2.9 Felt B3-4C

Boligene kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 815 m².

4.2.10 Felt B3-4D

Innenfor kombinert formål i felt B3-4D skal det etableres forretning eller tjenesteyting i første etasje. I andre til fjerde etasje skal det etableres bolig. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 565 m². Bebyggelsen skal utformes som ett punkthus. Første etasje mot Strindfjordvegen skal minimum ha en avstand på 2,5 m fra formålsgrensen i vest. Det skal etableres gatetun der første etasje er inntrukket.

4.2.11 Felt B3-4E

Innenfor kombinert formål i felt B3-4E skal det etableres forretning eller tjenesteyting og gatetun i første etasje. I andre til femte etasje skal det etableres bolig. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 520 m². Bebyggelsen skal utformes som ett punkthus. Første etasje skal maksimalt utgjøre 90 % av etasjen over. Det skal etableres gatetun der første etasje er inntrukket.

4.2.12 Felt B3-4F

Innenfor kombinert formål i felt B3-4F skal det etableres forretning eller tjenesteyting og gatetun i første etasje. I andre til åttende etasje skal det etableres bolig. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 510 m². Bebyggelsen skal utformes som ett punkthus. Første etasje skal maksimalt utgjøre 90 % av etasjen over. Det skal etableres gatetun der første etasje er inntrukket.

4.3 Ensidige leiligheter

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

4.4 Adkomst til p-kjeller

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

4.5 Boliger og uteoppholdsareal, felt BUA1, BUA2 og BUA3

Feltene skal være felles for hele planområdet. Innenfor feltene skal det opparbeides felles kjørbare gangatkomst til tilstøtende boligfelt. Det tillates ikke etablert parkering innenfor feltene. Feltene skal prioriteres som gang- og sykkelsoner med leke- og oppholdsareal.

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

4.6 Småbåtanlegg, felt SA

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

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

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

Plan for opparbeidelse av serviceområdet skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

5.2 Offentlig parkering, felt P1

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

5.3 Offentlig parkering, felt P2

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

5.4 Offentlig gatetun, felt GT1 og GT2

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

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

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

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

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

Innenfor felt AG1 og AG2 tillates oppført trafo/pumpehus.

5.6 Vertikalnivå 1, parkeringsanlegg, felt P3

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

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

5.7 Vertikalnivå 3, gangbru, felt GB

Feltet skal være offentlig. Innenfor feltet tillates oppført gangbru og brukar.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Offentlig friområde, Fri1 og turvegtrasé, #1

Innenfor bestemmelsessone #1 skal det etableres turveg. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

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

6.2 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnstruktur/ lekeplass/ gang- og sykkelveg/ kjøreveg, GLG1, GLG2, GLG3 og GLG4

Feltene skal være felles for hele planområdet. Innenfor feltene skal det opparbeides felles grøntareal, lekeområder og oppholdsarealer for boligene. Lekearealene skal ha gode solforhold og være skjermet for vind og trafikk. Innenfor felt GLG1, GLG2 og GLG3 skal det opparbeides felles kjørbare adkomst til tilstøtende boligfelt B3-1, B3-2 og B3-3.

6.3 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnstruktur/ uteoppholdsareal/ lekeplass, GUL1 og GUL2

Feltene skal være felles for hele planområdet. Innenfor feltene skal det opparbeides felles grøntareal, lekeområder og oppholdsarealer for boligene. Lekearealene skal ha gode solforhold og være skjermet for vind og trafikk.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FSV1, FSV2, FSV3

Det tillates oppført bryggeanlegg innenfor feltene. Feltene skal være felles for beboerne i planområdet.

7.2 Offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FSV4, FSV5, FSV6

Det tillates oppført anlegg i møte med sjø. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone/ friområde, Fri2

Utforming skal være i samsvar plan for offentlige friområder. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone, friskt H140

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt over 0,5 meters høyde over tilstøtende vegbaner.

§ 9 BESTEMMELSESMRÅDE

9.1 Trappeadkomst

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

9.2 Sikt

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

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Utomhus

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

10.2 Anleggsperioden

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

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

10.3 Vann- og avløpsplan

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

10.4 Plan for avfallsøsning

Plan for avfallsøsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

10.5 Plan for offentlige friområder

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

10.6 Plan for offentlige samferdselsareal

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

10.7 Geotekniske forhold

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

10.8 Forurensning i grunn

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

10.9 Havnivåstigning / stormflo

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

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Skolekapasitet

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

11.2 Sikker skoleveg

Sikker skoleveg skal være dokumentert før første brukstillatelse gis.

11.3 Friområder

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

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

11.4 Samferdselsareal

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

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

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

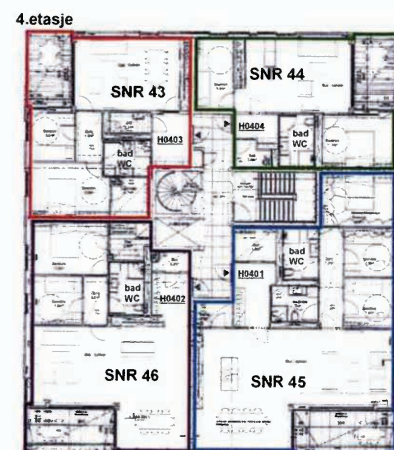
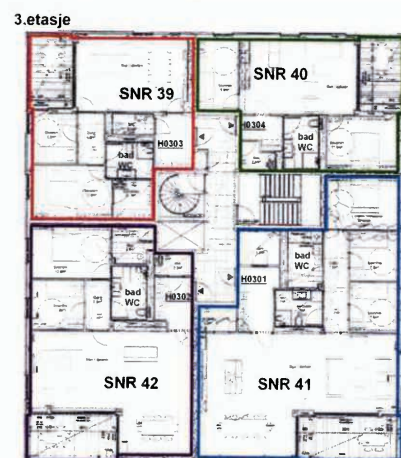
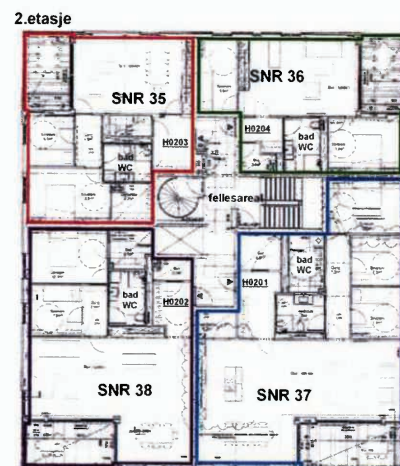
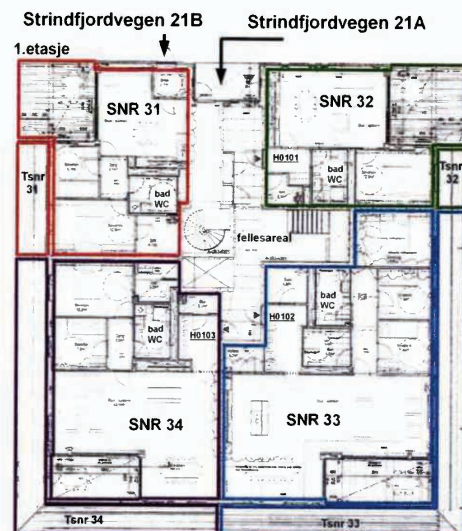
11.5 Uteoppholdsareal

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

Dato og signatur

Rita Ottervik





Byggningsnr 300996662

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering			
Gnr: 17	Bnr: 1011		I Trondheim kommune
Saksnr.: 202311939			
Dato: 11.05.2023	Side 4/8		

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① 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



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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with ten horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There is no text or other content on the page.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 budgivning

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

Notater

[illegible]

Notater

[illegible]

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260070 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696

Strindfjordvegen 21 B, 7053 Ranheim.

Gnr. 17, Bnr. 1011, Snr. 31, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 33260070
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.05.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim