

Velkommen til

Huldervegen 26, 7056 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Huldervegen 26
7056 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000,-	**BRA/BRA-i**	53 / 47 m²
Omkostninger	kr	80 973,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 930 973,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	17 203,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 948 176,-	**Byggeår**	2014
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 912,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott 2-roms selveierleilighet beliggende på beste Ranheim!

Leiligheten ligger i byggets første etasje og byr på en effektiv og funksjonell planløsning fordelt over 47 kvm. Her får du en moderne standard fra 2014 med smarte løsninger. Boligen fremstår gjennomgående lys og trivelig med store vindusflater som sikrer godt dagslys gjennom store deler av dagen. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir en sosial og luftig sone, og fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse som blir en forlengelse av oppholdsrommet på finværsdager. Soverommet har god størrelse med plass til garderobeløsninger, og badet er moderne innredet med flislagte overflater og opplegg for vaskemaskin. Entréen er praktisk utformet med plass til yttertøy, og her er det også en intern bod for ekstra lagringsplass.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med varmekabler i gulv
- Lave felleskostnader som inkluderer bl.a fjernvarme (oppvarming/varmtvann), kabel-TV og fibernett
- Balansert ventilasjon
- Heis i bygget
- Fast parkeringsplass m/elbillader, samt sportsbod, i garasjekjeller
- TG1 på tilnærmet alle punkter i tilstandsrapport

Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntområder og internveier, og det er kort vei til både barnehager og skoler. I kort avstand fra leiligheten finner man kjøpesenteret Grilstadporten med bl.a søndagsåpen dagligvare, treningssenter, frisør, bank, blomsterforretning og apotek. Godt kollektivtilbud i området.

Dette er en ypperlig bolig for førstegangskjøpere, enslige, par eller som en lettvint pendlerleilighet. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket – i et veldrevet sameie med moderne fasiliteter og trivelige omgivelser.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Huldervegen 26, 7056 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 922, Snr. 26, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 867 203,-
Prisantydning	kr	2 850 000,-
Andel fellesgjeld	kr	17 203,-

Omkostninger	kr	80 973,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 930 973,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 948 176,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 958 676,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører - Forhåndsprøving kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 71 670,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Sum omkostninger kr 80 973,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 400,- for mai 2025. Det er 12 terminer pr år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 912,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader: Felleskostnad driftsdel 2 143,-
Tilleggsytelser: Bytte av vannmålere 86,-
Fastbeløp måling og avregning energi 78,-
Kontingent velforening og parkering 288,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler 477,-
Måler: 752 Varme Sameiet Grilstad Park B3: 752/26 A konto fjernvarme (66 -26) 840,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 1 796 827,- pr 22-05-2025

Renter og avdrag

Lånenummer: 90517374651, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2025: 7.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 22.05.2025: 1 796 827
Andel av saldo: 17 204
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2034) Flytende rente

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

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

Areal
BRA - i: 47 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 53 m²
TBA: 9 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
1

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
Det er en garasjeplass til hver seksjon i felles underjordisk garasjeanlegg. Selger opplyser at det er installert elbillader på plassen.

Sameiets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 922, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 6 775 m². Felleseiet tomt.

Byggeår
2014 ifølge takstmann.

Innhold
Entré/gang, bod, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Standard
Entré:
Flis med gulvvarme og parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Rommet har sikringsskap.

Bod:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har hyller og ventilasjonsaggregat og rørfordelerskap.

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

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

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Stue:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har utgang til terrasse.

Terrasse:
Terrasse oppført på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i aluminium/glass. Tilkomst fra stue.

Beliggenhet
Ranheim er kjent for godt bomiljø og for godt utbygde tilbud innen idrett, friluftsliv og kommunikasjon. Boligområdet er svært barnevennlig med flere barnehager, skoler, og en attraktiv fariidrettshall i tilknytning til den nye skolen i Ranheimsfjæra. Bydelens idrettslag heter Ranheim Idrettslag (RIL), som er delt opp i fire avdelinger; fotball, håndball, friidrett og allidrett.

På Ranheim finner du flere boligområder som Grilstad Marina, Grilstad Park, Eventyrbyen og Humlehaugen. Områdene har gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. På sommeren har man mange bademuligheter, for eksempel i Hansbakkfjæra, Grilstadfjæra og Væresbukta. Det er kort vei til fine turstier som blant annet Estenstadmarka og Ladestien som strekker seg fra Ranheim til Nyhavna.

På Ranheim har man alt en trenger av dagligdagse servicefunksjoner, som blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør, restaurant og treningssenter. Fra Ranheim er det kort vei til sentrumkjernen av Trondheim med alle dets fasiliteter, og flere store studiesteder som NTNU Dragvoll. Videre er det god offentlig kommunikasjon i området. Godt kollektivtilbud gjør at også andre sentrale servicefunksjoner som NTNU Gløshaugen, HHiT, og St. Olavs Hospital er lett tilgjengelig. Ranheim har en attraktiv beliggenhet som både er tilbaketrukket, men samtidig ligger nær sentrum.

Adkomst
Følg E6 gjennom Strindheimtunellen og kjør rett frem i første rundkjøring mot Skovgård. Ta til venstre ned Grilstadveien ved dyreklinikken. Følg denne helt ned til rundkjøringen og ta til høyre. Følg Ranheimsvegen til du har Grilstad Fabrikker på høyre side. Følg Anders Søyseths veg fram til Huldervegen 26.

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

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over sokkel/kjeller. Hovedkonstruksjonen og yttervegger av tre som er utvendig kledd med fasadeplater og panel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Bygget har heis. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 15.06.2015.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisk.

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Nåværende boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013).

Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet bolig med plan-ID r20110047 og plannavn; Grillstad. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Videre omfattes eiendommen av planleggingsarbeid (plan ID K20200016) med plannavn "Ranheim". Hensikten med planen er at Ranheim skal bli et attraktivt og velfungerende sted med en god overordnet struktur, samt gi større forutsigbarhet med tanke på hvordan stedet skal utvikles for både innbyggere, brukere, næringsdrivende og utbyggerne.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 782 710,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 130 839,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er ferdig forhåndsprøvd. Konfr. megler.

Eier
Nina Renathe Wold

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 802774
Dato: 23.09.2013
SNR: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45 / 4802

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 732853
Dato: 02.09.2013
Bestemmelse om rett til å disponere en bod i hver av eiendommens 3 parkeringskjelllere

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 66681
Dato: 23.01.2014
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bruksrett
Dagboknr.: 231846
Dato: 21.03.2012
Gjensidig rett til lekeområder for gnr. 17 bnr. 812, 901 og 903
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
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 Grilstad Park B3 - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter 3 242 714
Sum driftskostnader -3 244 761
DRIFTSRESULTAT -2 047
ÅRSRESULTAT -117 532

Utdrag fra Sameiet Grilstad Park B3 - Balanse 2024
Sum omløpsmidler 1 768 563
SUM EIENDELER 1 768 563

Utdrag fra Velforeningen Grilstad Park - Resultatregnskap 2023
Sum driftsinntekter: kr 532 950,-
Sum driftskostnader: kr -503 641,-
DRIFTSRESULTAT: kr -29 309,-
ÅRSRESULTAT: kr 38 647,-

Utdrag fra Velforeningen Grilstad Park - Balanse 2023

Sum omløpsmidler 166 980
SUM EIENDELER 166 980

DYREHOLD:
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Selger opplyser at klesskap på soverom ikke følger handelen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 03-06-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Innvendig - Overflater
Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 03.06.2025
- Egenerklæringsskjema datert 06.06.2025
- Energiattest
- Vedtekter
- Resultatregnskap
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte
- Ferdigattest datert 15.06.2015
- Reguleringsplaner m/ bestemmelser
- Seksjoneringstegninger
- Byggegodkjente tegninger
- Planskisse

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
































SAMSUNG










26

Plantegning



OBRON

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.

HULDERVEGEN 26

Nabolaget Grillstad/Nerviksvegen - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Anders Søyseths veg	Linje 1, 44, 54, 106	6 min / 0.5 km
Ranheim stasjon	Linje R60, R70	18 min / 1.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 7.6 km
Trondheim Værnes		24 min

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.)	498 elever, 28 klasser	13 min / 1.2 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	596 elever, 38 klasser	22 min / 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	22 min / 1.8 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	6 min / 2.9 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	7 min / 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	9 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

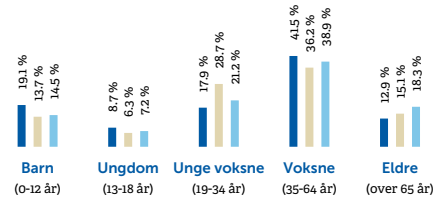
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grillstad/Nerviksvegen	2 131	898
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grilstad Fus barnehage (1-5 år)	87 barn	2 min / 0.2 km
Presthus Gård barnehage (1-5 år)	66 barn	12 min / 1 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år)	80 barn	12 min / 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grilstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min / 0.8 km
Kiwi Charlottenlund		15 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

GATEPARKERING

Lett 90/100

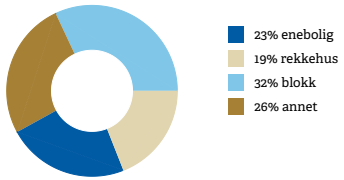
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Ranheim idrettsanlegg	Fotball, friidrett	11 min / 1 km
Hasselbakken/Grilstad, ballløkke	Ballspill	13 min / 1.1 km
Impuls Treningssenter Grilstad		9 min
3T-Ranheim		13 min

BOLIGMASSE



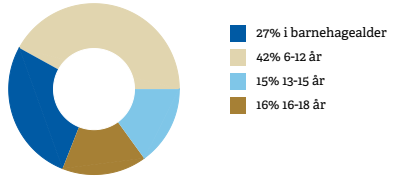
«Et område under oppbygging, store muligheter for varig boskap og investering :)»

Sitat fra en lokalkjent

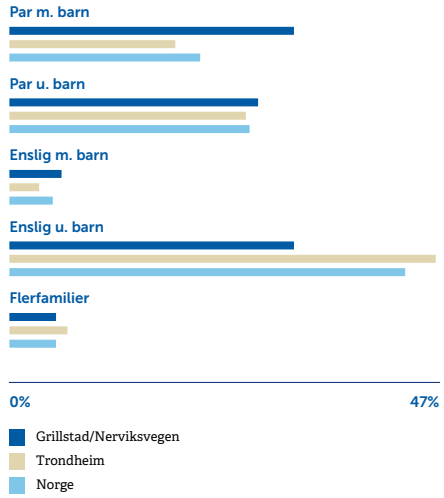
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	9 min
Vitusapotek Ranheim	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



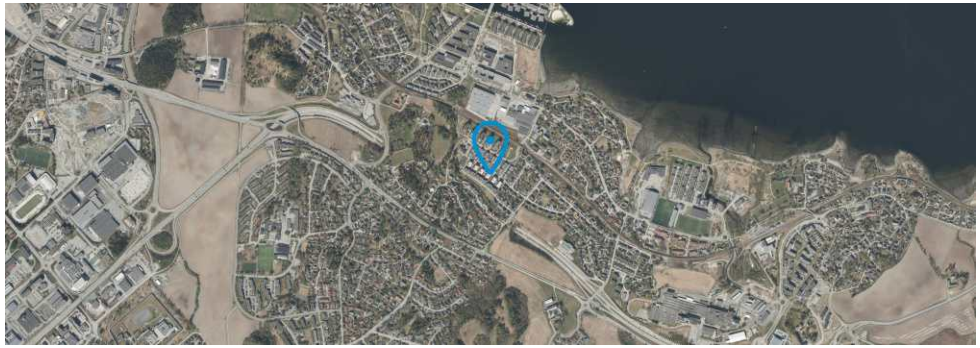
FAMILIESAMMENSETNING

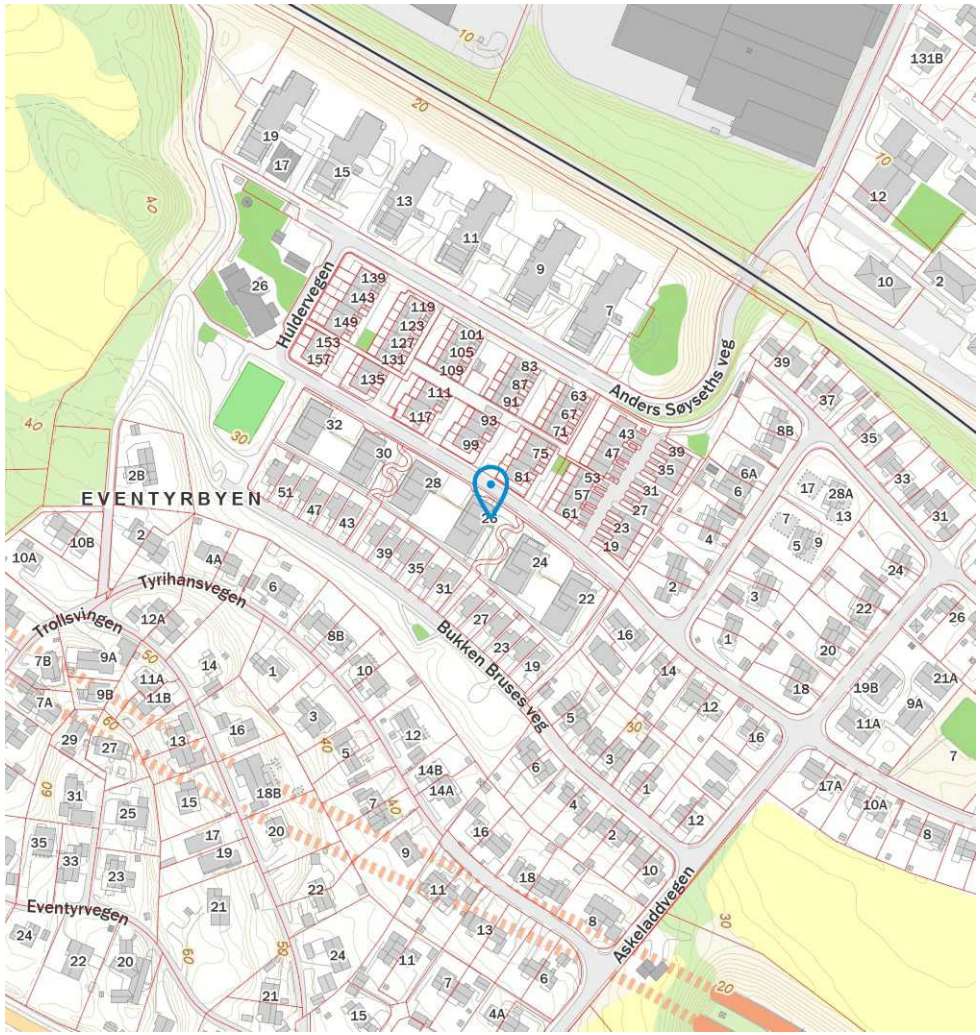


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Huldervegen 26 , 7056 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 922, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



OBRON

Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1401 **Referansenummer:** VY9832

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

Norsk takst

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

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Huldervegen 26 , 7056 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 922
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over sokkel/kjeller. Hovedkonstruksjonen og yttervegger av tre som er utvendig kledd med fasadeplater og panel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Bygget har heis.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

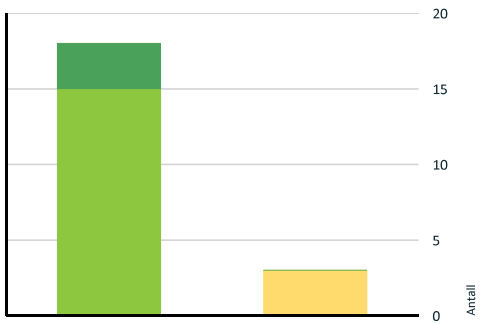
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

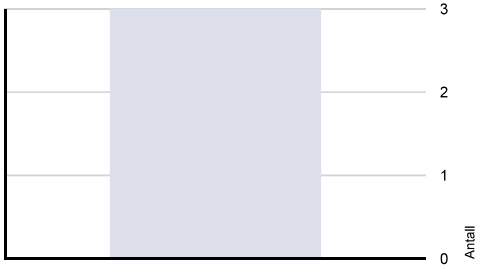
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2 og 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.
Det nevnes at døren tar noe i terskel, og kan med fordel justeres noe for at døren skal kunne gå friksjonsfritt.

TG 1 Terrasse

Terrasse oppført på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i aluminium/glass. Tilkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påvises «bom» (hulrom under flisene) under enkelte fliser i entréen. Parketten har stedvis noe slitasje, hakk/småskader, trykkskader o.l. samt at det registres noe knirk i gulvet ved parkettskjøt på stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1, må det foretas vedlikehold/utbedring eller utskifting av overlater.
Avviket bom i flis krever ikke tiltak så lenge at flisene ikke løsner helt. Løsner flisene, skal de normalt kunne limes på plass på nytt og etterfuges. Eventuelt sprukne/skadde flis må byttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Bygget forutsettes utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011.

TG 1 Innvendige dører

Laminerte karmer med glatte formpresset/laminerte dørblad fra byggeår.

Det opplyses om at det ble på befaringsdagen påvist at deksel rundt lås på dør til bod manglet. Enkelte dører kan også ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret med unntak at servantskap som i følge tidligere salgsoppgaver ble byttet i 2016. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Bygninger som er byggemeldt/godkjent etter TEK 10/17 (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011), skal være dokumentert med kontrollerklæringer ved uavhengig kontroll, og som skal forelegges tiltakshaver v/ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert riss i flisfuger i dusjsone ned mot gulv, men ingen fuktindikasjoner.
Det ble også påvist noe svelling/sår i gerinkt/dørlist ned mot gulv ved dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Dusjen kan fortsatt benyttes, men for å redusere fuktbelastningen på dusjvegger anbefales det imidlertid å installere et lukket dusjkabinett. I tillegg bør rissene overvåkes regelmessig for å oppdage eventuell utvikling over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er stålsluk. På grunn av slukets utforming er det ikke mulig visuelt å påvise membran/slukmansjett.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble påvist sår i glasur i servant.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov, da sår ikke er gjennomtrengende. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket rettes eller bygningsdelen skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (bod) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Huldervegen 26 , 7056 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 922
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon sentralt for leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist i boden med overløp plassert ned mot gulv på bad/vaskerom. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve leiligheten som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

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

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen.

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.
   2014 Ingen endringer er gjort i selgers botid.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring finnes fra da anlegget var nytt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

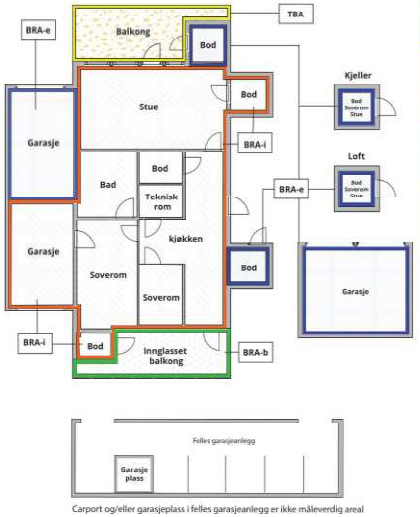
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	47			47	9
Fellesareal		6		6	
SUM	**47**	**6**			**9**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Bod, Bad/vaskerom, Soverom, Stue, Kjøkken		
Fellesareal		Bod i kjeller	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	43	10

Huldervegen 26 , 7056 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 922
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Nina Renathe Wold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	922		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Huldervegen 26

Hjemmelshaver
Wold Nina Renathe Martinussen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 530 000	2017	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.06.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	4	Nei
Fra Infoland	03.06.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	150	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Nina Renathe Wold

Boligen

Huldervegen 26
7056 Ranheim

5001-17/922/0/26

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Eier med hund i leiligheten ved siden

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

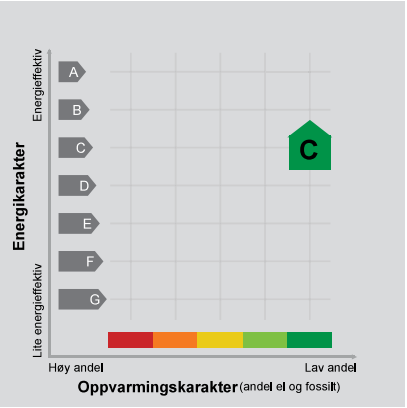
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Huldervegen 26
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	922
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300302250
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-129848
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå el.apparater helt av**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: 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 15: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Grilstad park B3
Org.nr. 912807118

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og er siden endret i årsmøte 08.05.2018 og 27.04.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grilstad Park B3. Sameiet består av 67 boligseksjoner av eiendommen gnr. 17, bnr. 922 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.09.2013.

Alle seksjonseiere må være medlemmer i Boligbyggelaget TOBB og alle er pliktige medlemmer i Velforeningen Grilstad park.

Boligbyggelagslovens bestemmelser om medlemskap samt TOBBs utfyllende regler for medlemskap gjelder for alle medlemmer i TOBB. TOBBs utfyllende regler for medlemskap gjelder også for Sameiet Grilstad Park B3 selv om det i regelverket i stor grad vises til boligselskapstypen borettslag.

Sameiet Grilstad Park B3 er bundet til TOBB Forvaltning As som forretningsfører i 3 år fra dato oppgitt i 1 avsnitt.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

2-2 Parkering

Alle seksjoner har minst 1 biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Disse plassene er tilleggsareal til seksjonene, og hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sine plasser. Parkeringsplassene følger seksjonen ved salg av denne.

Sameiet har 3 plasser i parkeringskjeller som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Seksjoner med personer i husstanden som kan dokumentere behov for slik plass, har rett til å få benytte en slik plass, forutsatt at den ikke allerede er brukt til formålet. Dette er en bytteordning, slik at den seksjonen som blir innvilget rett til bruk av en slik plass plikter å la sameiet disponere seksjonens faste biloppstillingsplass så lenge seksjonen disponerer den tilrettelagte plassen. Som dokumentasjon på behov må man inneha tillatelse fra kommunen for benyttelse av offentlige HC-plasser. Dersom behovet skulle endres, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart. Kommunen har vetorett mot endringer i denne bestemmelsen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom seksjon skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Seksjonseier i Sameiet Grilstad Park B3
2. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Reglene vedrørende forkjøpsrett gjelder i 25 år fra sameiets stiftelsesdato jfr pkt 1-1 og lov om løysingsrettar § 6.

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

(3) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen seksjonseiere i sameiet melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta seksjonen. Står flere andelseiere i boligbyggelaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten med loddtrekning mellom disse

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, eller på annen egnet måte.

(4) For øvrig når det gjelder forkjøpsretten gjelder lov om borettslag §§ 4- 11 til 4-22, samt § 13-3 analogisk så lenge bestemmelsene ikke er i strid med ufravikelige regler i lov om løsningsretter.

4. Bruken av boligen og fellesarealene

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

4-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

Unntatt fra dette er alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av parkeringskjeller, dette fordeles med likt beløp pr plass. For de som har flere plasser øker beløpet proporsjonalt.

Unntatt er også kontingenten til velforeningen Grilstad Park, samt utgifter til kabel/tv og internett. Disse utgiftene fordeles flatt med likt beløp for alle seksjoner.

Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9. Sameiermøtet

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

9-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

10-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

10-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

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

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

Vedtekter

for

Velforeningen Grilstad Park

vedtatt på årsmøte 8. Juni 2015

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Velforeningen Grilstad Park.

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

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

§ 3 Geografisk område

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

§ 4 Juridisk person

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

§ 5 Pliktig medlemskap

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

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

§ 6 Betaling av medlemskontigent

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

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av barnehagetomt/ bolig eller eierseksjon

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

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

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

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

§ 8 Årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- endring av vedtektene,

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

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10 Velforeningens styre

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

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

10.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

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

10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

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

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

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Velforeningen Grilstad Park kan ikke oppløses

ORDENSREGLER FOR SAMEIET GRILSTAD PARK B3

Vedtatt av ordinært årsmøte 8.5.2018.
Ordensreglene kan bare endres på årsmøte, herunder ekstraordinært årsmøte, med minimum simpelt flertall av de avgitte stemmer.

VELKOMMEN TIL SAMEIET
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, derfor er disse ordensreglene laget.

RENHOLD
Sameiet har avtale med vaskebyrå, som vasker fellesarealer i blokkene.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.
Heng ikke ut klær utvendig på balkongene.

PARKERING
Sameiet har 3 fellesgarasjer hvor alle seksjoner har minst 1 parkeringsplass. Parkeringsplassene er trange, så man må vise hensyn til naboen ved parkering, slik at alle kan komme seg inn/ut av bilen på en grei måte. Parkeringsplassen skal til enhver tid holdes ryddig. Garasjen er ikke et verksted, kun enkle oppgaver tillates (f.eks. hjulskift). Oljesøl må ikke forekomme. Garasjen skal ikke benyttes som bod og kun kjøretøy skal stå på plassene. Dette er instruksjoner fra brannvesenet.

Seksjonseiere har i utgangspunktet rett til å anlegge ladepunkt for el-bil på sin parkeringsplass. Man skal søke styret om tillatelse før man gjennomfører slikt tiltak. Styret skal ha kopi av samsvarserklæring.

Sameiet har noen få parkeringsplasser utendørs. Disse er skiltet som parkering for gjester og beboere. Disse plassene er i hovedsak tiltenkt gjester. Beboere kan benytte plassene ved midlertidige behov. Ved permanent behov for ekstra parkeringsplass må man kjøpe/leie plass i området. Styret disponerer noen få plasser i garasjeanleggene for utleie, og det er også normalt noen seksjoner som ikke benytter sin plass.

RO I HUSET
Trapper og oppganger må ikke benyttes som oppholdssted eller som lekeplass.
Bråk, støy og musikk som forstyrrer naboen må unngås, vis hensyn.
Det skal være ro i huset klokken kl.23:00. Støyende håndverksvirksomhet skal opphøre klokken 18:00 lørdager og klokken 21:00 på hverdager. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme støyende håndverksvirksomhet.

HUNDE- OG KATTEHOLD
Hunde- og katteeiere må ta hensyn til de andre beboerne. Hunder skal være i bånd på sameiets område. Hunde- og katteeiere plikter å ta opp ekskrementer på sameiets område og kaste det i en avfallsbeholder.

VEGGDYRSKONTROLL
Sameieren må straks melde fra til sameiet hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må sameieren for egen regning sørge for desinfeksjon.

KILDESORTERING OG AVFALL
Restavfall, papp/papir og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass og metall og spesialavfall finnes ved Coop Ekstra på Grilstad. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apoteket. Elektriske artikler kan leveres direkte til forhandler. Mating av dyr/fugler og etterlating av matrester skal ikke forekomme da dette kan tiltrekke rotter og mus til husene. Hvis det er feil på avfallscontainere utenfor blokkene, skal ikke søppel etterlates ved disse. Meld feilen til Trondheim Renholdsverk (trv.no) umiddelbart. Større mengder avfall bringes til egnet plass for dette, se trv.no.

GRILLING I BLOKKENE
Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill i blokkene.

BLOMSTERKASSER
Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

RØYKING OG BRUK AV ILD
Røyking og bruk av ild skal ikke forekomme i fellesrom. Det oppfordres til å ta hensyn til naboer ved røyking på balkong/terrasse.

OPPBEVARING AV GASSFLASKER
Gassflasker til grill/campingvogn skal oppbevares i henhold til produsentens anbefalinger. Det er forbudt å oppbevare disse i garasjen og i boder på grunn av krav til brannsikkerhet.

PLIKTER OG MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i ordensreglene og følge dem. Ved mislighold skal styret varsles og saken behandles etter gjeldende lover og forskrifter.
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sameiet Grilstad Park B3 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 558 616	2 150 644	2 336 053	2 686 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		349 740	309 540	374 000	383 500
Andre tillegg	1	300 696	300 696	300 696	300 696
Andre driftsinntekter	2	33 662	10 800	10 800	10 800
Sum driftsinntekter		**3 242 714**	**2 771 680**	**3 021 549**	**3 381 496**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 985	-11 985	-12 000
Styrehonorar		-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Forretningsførerhonorar		-121 834	-117 706	-122 000	-126 000
Honorar administrative tjenester		-42 293	-40 823	-42 700	-44 500
Eksterne honorar	4	-15 974	-17 515	-42 400	-40 000
Kontingent boligbyggelag		-27 300	-24 300	-26 325	-29 400
Kontingent/felleskostnader	5	-110 550	-110 550	-110 550	-110 550
Drifts- og serviceavtaler	6	-290 248	-241 571	-315 000	-315 000
Vaktmestertjenester		-103 886	-117 114	-130 000	-130 000
Renholdstjenester		-154 526	-146 609	-155 000	-162 000
Løpende vedlikehold	7	-217 049	-216 618	-200 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	8	-637 647	-126 024	-400 000	-400 000
Elektroniske fellesavtaler		-372 333	-355 814	-374 000	-387 000
Forsikring		-294 445	-472 689	-300 000	-360 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 562	-1 724	-1 500	-4 000
Energi, felles		-647 441	-85 198	-200 000	-330 000
Andre driftsutgifter	9	-108 690	-102 377	-101 000	-110 000
Sum driftskostnader		**-3 244 761**	**-2 273 617**	**-2 617 460**	**-2 845 450**
DRIFTSRESULTAT		**-2 047**	**498 063**	**404 089**	**536 046**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 373	4 243	1 000	3 000
Finanskostnader		-140 858	-115 944	-118 000	-140 000
Netto finansposter		**-115 485**	**-111 701**	**-117 000**	**-137 000**
Resultat før skattekostnad		**-117 532**	**386 361**	**287 089**	**399 046**
Ordinært resultat etter skatt		-117 532	386 361	287 089	399 046
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**-117 532**	**386 361**	**287 089**	**399 046**
Disponering av totalresultat:		-117 532	386 361	287 089	399 046
Overført til udekket tap		-117 532	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	386 361	0	0

Sameiet Grilstad Park B3 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	4 950	5 304
Forskutterte kostnader MBU	11	543 334	1 234 594
Periodiserte kostnader	11	205 654	198 233
Mellomregning Klare Finans	11	80 246	60 892
Opptjente renter	11	14 636	4 243
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	919 743	341 443
Sum omløpsmidler		**1 768 563**	**1 844 708**
SUM EIENDELER		**1 768 563**	**1 844 708**

Org.nr: 912 807 118 - 752

Velforeningen Grilstad Park - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		532 950	532 950	533 000	533 000
Sum driftsinntekter		**532 950**	**532 950**	**533 000**	**533 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 820	-5 378	-20 000	-20 000
Styrehonorar	2	-40 000	-66 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-13 979	-12 789	-13 000	-13 000
Honorar administrative tjenester		-43	0	0	0
Eksterne honorar	3	-1 500	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	4	0	-628 036	-360 000	-430 000
Vaktmestertjenester		-415 525	0	0	0
Løpende vedlikehold	5	-7 819	-508	0	0
Forsikring		-21 337	-20 022	-19 000	-19 000
Eiendomsavgifter		0	-13 129	-15 000	-15 000
Andre driftsutgifter	6	-619	-3 077	-30 000	-30 000
Sum driftskostnader		**-503 641**	**-748 940**	**-497 000**	**-567 000**
DRIFTSRESULTAT		**29 309**	**-215 990**	**36 000**	**-34 000**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 338	6 399	0	0
Netto finansposter		**9 338**	**6 399**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**38 647**	**-209 591**	**36 000**	**-34 000**
Ordinært resultat etter skatt		38 647	-209 591	36 000	-34 000
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**38 647**	**-209 591**	**36 000**	**-34 000**
Disponering av totalresultat:		38 647	-209 591	36 000	-34 000
Overført til annen egenkapital		38 647	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-209 591	0	0

Velforeningen Grilstad Park - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	825	825
Periodiserte kostnader	8	22 406	21 337
Mellomregning Klare Finans	8	1 627	2 451
Opptjente renter	8	9 325	6 392
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	132 797	285 472
Sum omløpsmidler		**166 980**	**316 477**
SUM EIENDELER		**166 980**	**316 477**

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Grilstad Park B3

Tid: Tirsdag 09.04.2024 - kl.18:00
Sted: Folkets Hus, Ranheimsveien 175

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrets godtgjørelse for perioden 2023-2024 foreslås til 85000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Parkering.

Vi har 67 enheter i sameiet og alle har en eller flere parkeringsplass/r i garagen. Parkeringsplasser ute er 15 stk inkludert 3 stk HC. Merking er slik at parkering er for beboere og besøkende. Situasjonen for tiden er slik at arbeidsbiler til beboere tar opp plasser som er ment for besøkende i helger og på kveldstid. Besøkende må parkere langt unna og det kan være uhensiktsmessig for HC og eldre, og andre beboere i sameiet får ikke tilgang til korttidsparkering på kveldstid og i helger. Styret mener at dette kunne ha vært løst på en god måte, men det viser seg at styret må ta dette til årsmøte som egen sak. Tekst på skilt vil bli forandret. Styret legger fram forslag til vedtak til årsmøtet.

Styret vil tilføye at denne saken er meldt inn fra flere andelseiere i sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar ny merking der tekst "parkering kun tillat for besøkende og beboere" blir byttet til;

"Gjesteparkering for besøkende i B3 og korttidsparkering for beboere i B3»

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Paal Inge Berg

Styrets innstilling: Cecilie Nordskag

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bente Strømhaug

Styrets innstilling: Bente Strømhaug

6.3 Styremedlem for 1 år (gjenværende periode)

Hvis Cecilie Nordskag blir valgt som ny leder må det velges ett styremedlem for hennes gjenværende periode.

Styrets innstilling: Line-Helen Jacobsen

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg:
Line-Helen Jacobsen

Styrets innstilling: Line Helen Jacobsen stiller til valg som styremedlem. Årsmøtet velger varamedlem til styret for 1 år.

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

Ranheim, 20.03.2024
Sameiet Grilstad Park B3
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Grilstad Park B3

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl.18:00

Sted: Folkets Hus, Ranheim

Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter årsmøtet.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 1 år (gjenværende periode), ved særskilt valg
På valg: Cecilie Nordskag (trekker seg)

5.2 Styremedlem for 2 år
På valg: Line-Helen Jacobsen og Jan Olsen

5.3 Varamedlem for 1 år
På valg: Bjørn Åge Berntsen

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

Trondheim, 19.03.2025
Sameiet Grilstad Park B3
styret

Innkalling til ordinært årsmøte
i Velforeningen Grilstad Park

Tid: 07.05.2024 – kl. 20:00

Sted: Servicebygget Grilstad Park

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering
   - 1.1 Valg av møteleder
   - 1.2 Valg av sekretær
   - 1.3 Valg av et medlem til å undertegne protokollen sammen med Møteleder
   - 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
   - 1.5 Godkjenning av ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023
   - 2.1 Godkjennelse av regnskap

   Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.
   - 2.2 Disponering av resultat

   Forslag til vedtak: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet
   - 2.3 Styrets beretning - til informasjon

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023 – 2024

   Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2022 – 2023 foreslås samlet Kr. 40.000

4. Styrets sammensetning i periden 2023 – 2024

   Medlemmer:

   Magnus Hustad - *Leder*

   Christine Sunde Lilleby - *Styremedlem*
   Geir Arne Røstum - *Styremedlem*
   Lars Johan Hagen - *Styremedlem*
   Ståle Brevik - *Styremedlem*
   Tone Marthe Mehlum Bjørkhaug - *Styremedlem*

5. Valg

   Vedtektenes § 10, pkt. 10.1 og 10.2

Trondheim, 12.03.2024

Velforeningen Grilstad Park

Styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grilstad Park B3 tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00
Sted: Folkets Hus, Ranheimsvegen 175.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Paal Inge Berg velges til møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Paal Inge Berg

1.2 Valg av sekretær

Cecilie Rygg Nordskag

Vedtak:
Valgt ble: Cecilie Rygg Nordskag

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

Elin Drilen

Kaja Rinnan

Vedtak:
Valgt ble: Elin Drilen og Kaja Rinnan

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 18

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede:17

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Gjennomgang av årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrets godtgjørelse for perioden 2023-2024 foreslås til 85 000,-

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 85 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Parkering.

Vi har 67 enheter i sameiet og alle har en eller flere parkeringsplass/r i garagen. Parkeringsplasser ute er 15 stk inkludert 3 stk HC. Merking er slik at parkering er for beboere og besøkende. Situasjonen for tiden er slik at arbeidsbiler til beboere tar opp plasser som er ment for besøkende i helger og på kveldstid. Besøkende må parkere langt unna og det kan være uhensiktsmessig for HC og eldre, og andre beboere i sameiet får ikke tilgang til korttidsparkering på kveldstid og i helger. Styret mener at dette kunne ha vært løst på en god måte, men det viser seg at styret må ta dette til årsmøte som egen sak. Tekst på skilt vil bli forandret. Styret legger fram forslag til vedtak til årsmøtet.

Styret vil tilføye at denne saken er meldt inn fra flere andelseiere i sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ny merking der tekst "parkering kun tillat for besøkende og beboere" blir byttet til;

"Gjesteparkering for besøkende i B3 og korttidsparkering for beboere i B3»

Årsmøtet disktuerte ordlyd, problemet med parkering mm. Styret bemerker at det i både vedtekter og ordensregler står at parkerings utenfor p-anlegget er gjesteparkering. I vedtektene står det tydelig at boenhetene har gitt antall p-plasser som er tinglyst til sin boenhet.
Det kom også fram at det parkeres på venstre side av porten, dette er farlig med tanke på brann/uttrykning og at det blir trangt og uvoersiktlig. Her må det henges opp parkering forbudt skilt. Neste steg vil bli parkeringsapp/bevis og kontroll med bøter. (mye brukt i andre brl og sameier)

Oppmerking av p-plasser og HC parkering er for dårlig, dette utbedres.

Vedtak:
Tekst på dagens skilt endres fra "parkering kun tillat for besøkende og beboere" til

"Gjesteparkering for besøkende i B3 og korttidsparkering for beboere i B3" Øvrig tekst på skilter skal beholdes.

Det fremskaffes nye skilt til venstre side av porten med tekst: Parkering forbudt. Overtredelse medfører borttauing på eiers regning og risiko.

informasjon om parkering distribueres til samtlige boenheter sammen med sameiets vedtekter og ordensregler.

Merking av P-plasser utbedres.

Styret gjør en vurdering av virkning av tiltakene på styremøtet høsten 2024.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Paal Inge Berg

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Cecilie Rygg Nordskag

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bente Strømhaug

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Bente Strømhaug

6.3 Styremedlem for 1 år (gjenværende periode)

Hvis Cecilie Nordskag blir valgt som ny leder må det velges ett styremedlem for hennes gjenværende periode.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Line-Helen Jacobsen

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg:
Line-Helen Jacobsen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Bjørn Åge Berntsen

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

styremedlemmer stiller

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Cecilie Rygg Nordskag

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Bente Strømhaug

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grilstad Park B3 torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Sted: Folkets Hus, Ranheim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Cecilie Rygg Nordskag ble foreslått som møteleder.

Vedtak:
Valgt ble: Cecilie Rygg Nordskag

1.2 Valg av sekretær

Bente Strømhaug ble foreslått som sekretær.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Strømhaug

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

Kaia Jakobsen Rinnan og Line-Helen Jacobsen meldte seg.

Vedtak:
Valgt ble: Kaia Jakobsen Rinnan og Line-Helen Jacobsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Det ble registrert 20 stemmer og 1 fullmakt.

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 20

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede:21

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet og noter ble gjennomgått.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 85000,-

5. Valg

5.1 Styreleder for 1 år (gjenværende periode), ved særskilt valg

På valg: Cecilie Nordskag (trekker seg)

Ingen kandidater til vervet, Cecilie Rygg Nordskag stiller som styreleder inntil ny kandidat foreligger. Det skal jobbes aktivt med å finne ny styreleder i Sameiet.

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble:

Cecilie Rygg Nordskag

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Line-Helen Jacobsen og Jan Olsen

Kandidater for 2 år:

Karl Olav Mærk

Arne Eiliert Fjeldseth

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Karl Olav Mærk

Arne Eiliert Fjeldseth

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Bjørn Åge Berntsen

Bjørn Åge Berntsen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Bjørn Åge Berntsen

Bjørn Åge Berntsen

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: styreleder

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: ett av styrets medlemmer.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1925/15

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	12/16439 oppgis ved alle henvendelser		15.06.2015

Anders Søyseths veg 11-19, Grilstad park B3.2, hus C og D, godkjent anmodning om ferdigattest - tiltak for nybygg leilighetshus med parkeringskjeller

Byggested:	**Anders Søyseths veg 11-19, Grilstad park B3.2, hus C og D,**
Gnr./Bnr..	**17/812**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver:	**Grilstad Park AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 16.02.2015.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2289/12, FBR RAM 1691/13, FBR IGT 2420/13 og FBR IGT 4221/13.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

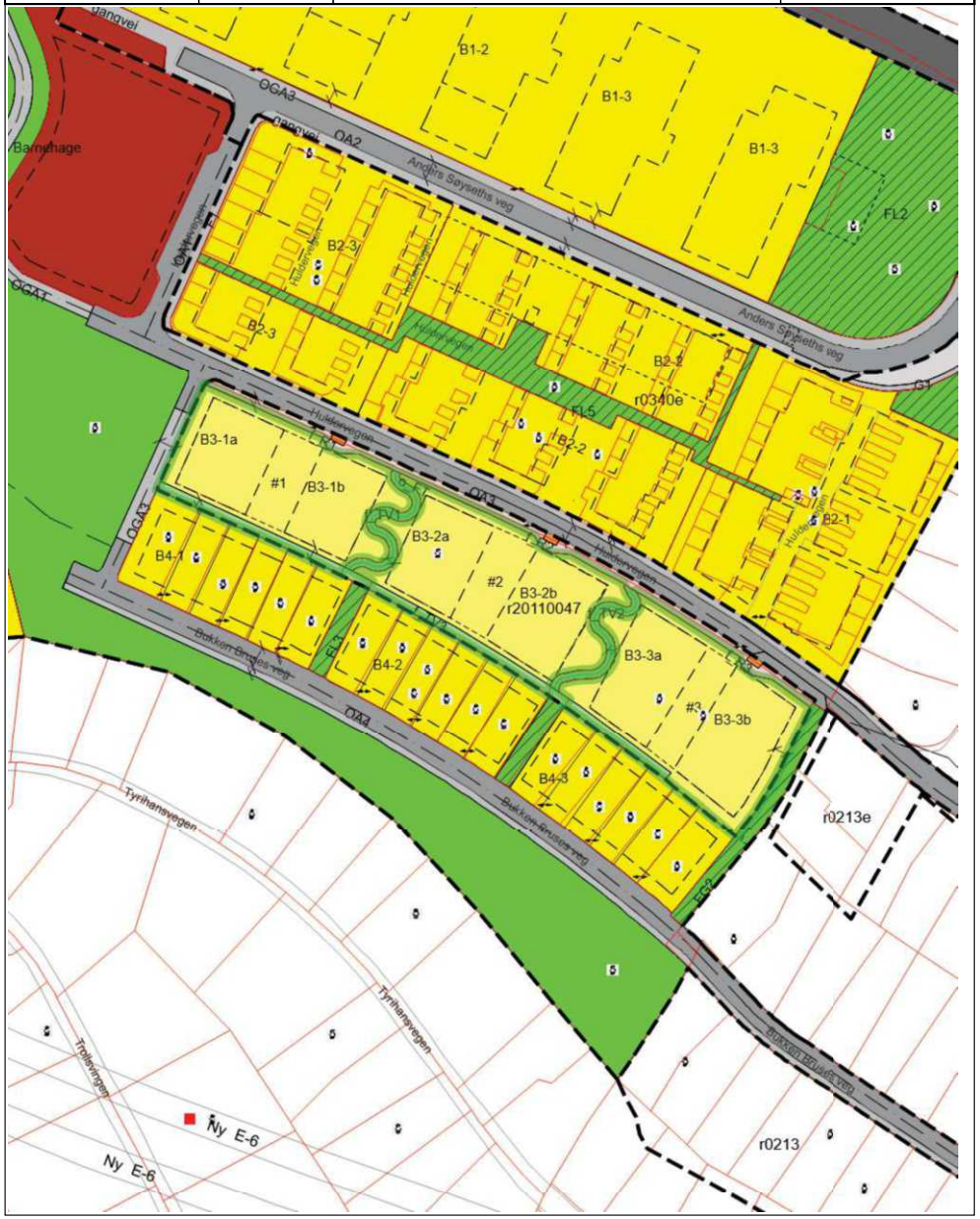
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

Trondheim

Reguleringsplaner

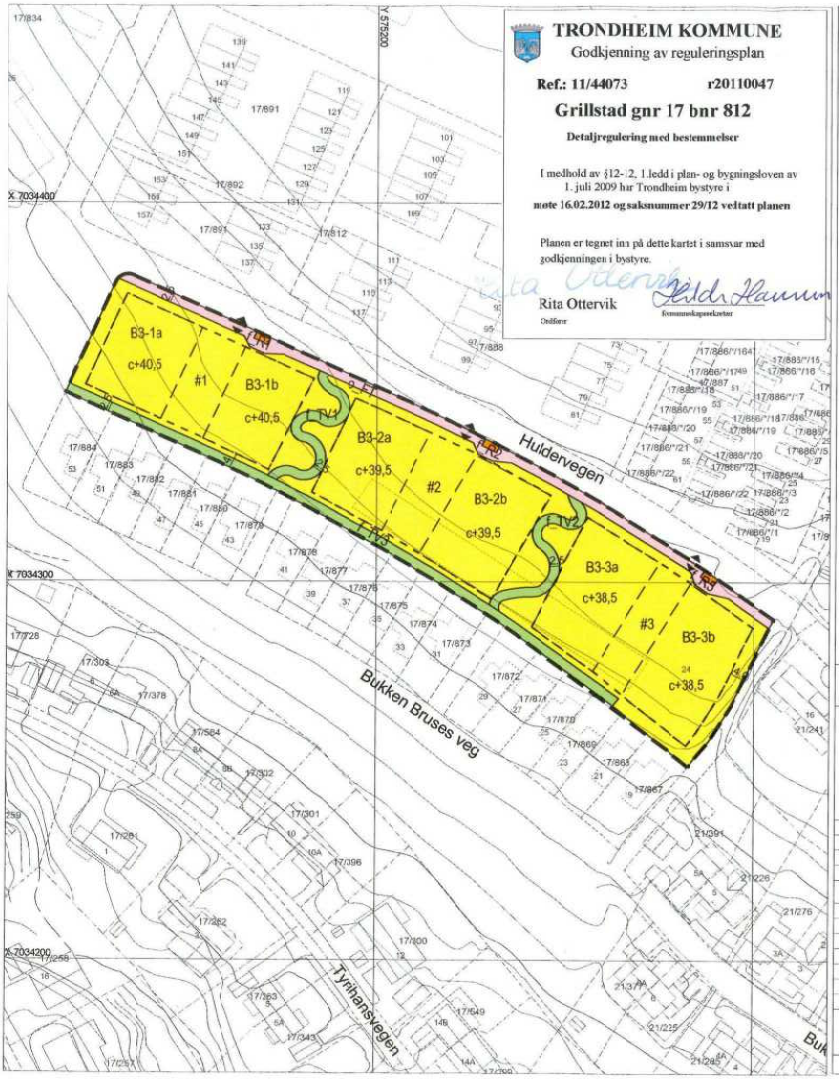
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 922	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Huldervegen 26 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Europaveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Almennyttig formål - barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Annet friområde
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Gang-/sykkelveg
- Turdrag
- Turveg



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Renovasjonsanlegg/søppelsug (1550)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Fortau (2012
3. Grønnstruktur
   - Turveg (3031)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Grense bestemmelser
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk pr.28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 100 400 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Grillstad, gnr.17 bnr.812

Målestokk: 1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
a. Justering etter samråd med kommunen	26.09.2011	Ehg		
b. Flytet renovasjonsanlegg	06.12.2011	Ehg		
c. Til sluttbehandling	09.12.2011	bm/Tk		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	26.09.2011	MPK
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	29.09.2011	
Offentlig ettersyn	05.10.2011 - 17.11.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.01.2012	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	02.02.2012	
Godkjent i bystyret	16.02.2012	

Forslagsstiller: pka ARKITEKTER Per Knudsen Arkitektkontor AS Beddingata 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73529130 - pka@pka.no

Dato: 21.03.2011

Reguleringsplan nr: r20110047
Kommunens saksnr.: 11/44073

375S5/12

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20110047
Arkivsak:11/44073

DETALJREGULERING FOR DEL AV GRILLSTAD GNR. 17 BNR. 812, VEDTATTE REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.2.2012
Dato for godkjenning av bystyret : 16.2.2012

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 21.3.2011, senest endret 9.12.2011

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - boligbebyggelse
  - renovasjonsanlegg
- SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - fortau
- GRØNNSTRUKTUR
  - turveg
- BESTEMMELSER
  - Bestemmelsesområde, p-kjeller (#1-3)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGBEBYGGELSE

3.1
Det skal bygges minimum 50 og maksimum 70 boliger innenfor planområdet.

3.2
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Mot Huldervegen skal gesimsen trekkes minimum 3,5 meter tilbake fra byggegrensa i minimum 2,5 meters høyde.

3.3
Maks tillatt BYA for planområdet som helhet er 3150 m² som fordeles omtrent likt på hvert av byggefeltene. Arealet til avkjørsel, nedkjøringsramper til p-kjeller og parkeringsplasser på terreng regnes med som bebygd areal, men det gjør ikke p-anlegg og bodarealer i kjeller og under bakkenivå mellom byggene.

3.4
Bebyggelsens gesims kan for 32 % av tillatt BYA føres opp til maks. kotehøyder påført plankartet. For den øvrige del av bebyggelsen er maks. gesimshøyde begrenset til 2,5 m under maks kotehøyde påført plankart. Det tillates mindre takoppbygg over maks. gesims for heis, trapp, pipe og andre tekniske installasjoner når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

3.5
Det tillates oppført gjerder med høyde inntil 1 meter. Gjerder skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk.

3.6
Minimum 50 % av boligene skal være 3-roms eller større (minimum 75 m²). Minimum 20 % av boligene skal være 2-roms.

3.7
Parkering skal anordnes i henhold til Trondheim kommunes parkeringsnorm. Parkering skal i hovedsak anlegges i parkeringskjeller. Parkeringsanlegg under lekeplasser skal ha tilstrekkelig overdekning slik at det kan etableres normalt lekeutstyr og slik at lav beplantning får gode vekstvilkår. Ved hver avkjørsel vist på plankartet tillates anlagt til sammen maksimalt 5 parkeringsplasser på terreng.

3.8
Dersom det ikke etableres sokkelleiligheter mot Huldervegen skal terrenget arronderes slik at synlig grunnmur for kjeller ikke overstiger 1,5 m. Det tillates ikke synlig parkeringssokkel i full høyde mot Huldervegen.

3.9
Antall sykkelparkeringsplasser skal være minimum 2 pr. boenhet.

3.10
Alle leiligheter skal ha privat uteoppholdsplass i form av terrasse eller balkong. Alle uteområdene skal være utformet etter prinsippene for universell utforming.

3.11
Minimum 50 % av boligene innenfor hver av feltene skal være utformet etter prinsippene om universell utforming. Ved rammesøknad skal det redegjøres for hvordan kravet oppfylles.

3.12
Det skal anlegges lekeplass mellom B3-1a og B3-1b, mellom B3-2a og B3-2b og mellom B3-3a og B3-3b. Hver av lekeplassene skal være felles for tilhørende bebyggelser.

3.13
I søknad om tiltak skal det gjøres rede for endelig utbyggingsrekkefølge innenfor feltet. For hvert tiltak skal det legges ved arealregnskap for hele planområdet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - RENOVASJONSANLEGG/SØPPELSUG

I felt f_R1- f_R3 skal det anlegges felles avfallsløsning i form av nedgravde bunntømte konteinere etter detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - FORTAU

Fortauet (o_F) skal være offentlig, og skal opparbeides etter planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR -TURVEG

Felles turveg f_TV1 og f_TV2 er felles for alle boligene innen R0340C. Turvegene skal utformes med universell utforming. Avvik fra regulert trase for å oppnå akseptabel stigning for

rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler tillates. Turvegene skal opparbeides med fast dekke i minimum bredde 1,2 m.

Felles turveg f_TV3 er felles for alle boligene innen planområdet. Turvegene skal utformes med universell utforming. Avvik fra regulert trase for å oppnå akseptabel stigning for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler tillates. Turvegene skal opparbeides med fast dekke i minimum bredde 1,2 m.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDE – PARKERINGSKJELLER

Parkeringskjellere skal anlegges i bestemmelsesområdene p – kjeller (#1-3) som vist på plankartet.

§ 8 KRAV TIL ANLEGGSFASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping (inkl. evt. nødvendig anlegg for vask og rengjøring av anleggsmaskiner, biler og lastebiler før de forlater anleggsområdet ut på vanlig vegnett) og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	45	45
Skole, barnehage		60 i brukstid	

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1

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

9.2
Infrastruktur som veier, inkludert undergang under jernbanen, fortau, gangveier og gangbro i R0340C skal være ferdigstilt før brukstillatelse for første byggetrinn kan gis. OT1 og OT3 inkl. overgang fra R0340C skal etableres senest sammen med utbygging av første byggetrinn, og skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Alle offentlige grønt-, leke-, og gangarealer i R0340C skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for boliger innenfor planområdet.

9.3
Parkeringsplassene i p-kjeller og på terreng for det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for boligene innen det enkelte feltet.

9.4
Alle grønt-, leke- og utomhusarealer som naturlig tilhører de aktuelle felt, samt tilstøtende turstier som grenser mot samme felt – skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boligene innen feltet tas i bruk.

Alle utomhusarbeider innen planområdet skal være helt ferdige før det kan gis ferdigattest for boliger innen planområdet.

9.5
Med søknad om tiltak skal det følge geoteknisk utredning.

9.6
Prinsessevegen og Nerviksvegen skal rustes opp med fortau etter plan godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for første byggetrinn i planområdet påbegynnes.

9.7
Det skal oppføres flettverksgjerde i høyde 1,8 meter langs jernbanen i hele planens bredde, før det kan gis brukstillatelse til området. Støyskjerm/ voll, som regulert langs område B1 og B7 i R0340C, kan erstatte kravet om flettverksgjerde på de strekningene.

§ 10 ANDRE VILKÅR

10.1
Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge godkjent avfallshåndteringsplan og godkjent vann- og avløpsplan.

10.2
Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

Dato og signatur

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
16/2-12 ,sak B nr. 29/12
Rita Ottervik
ordfører

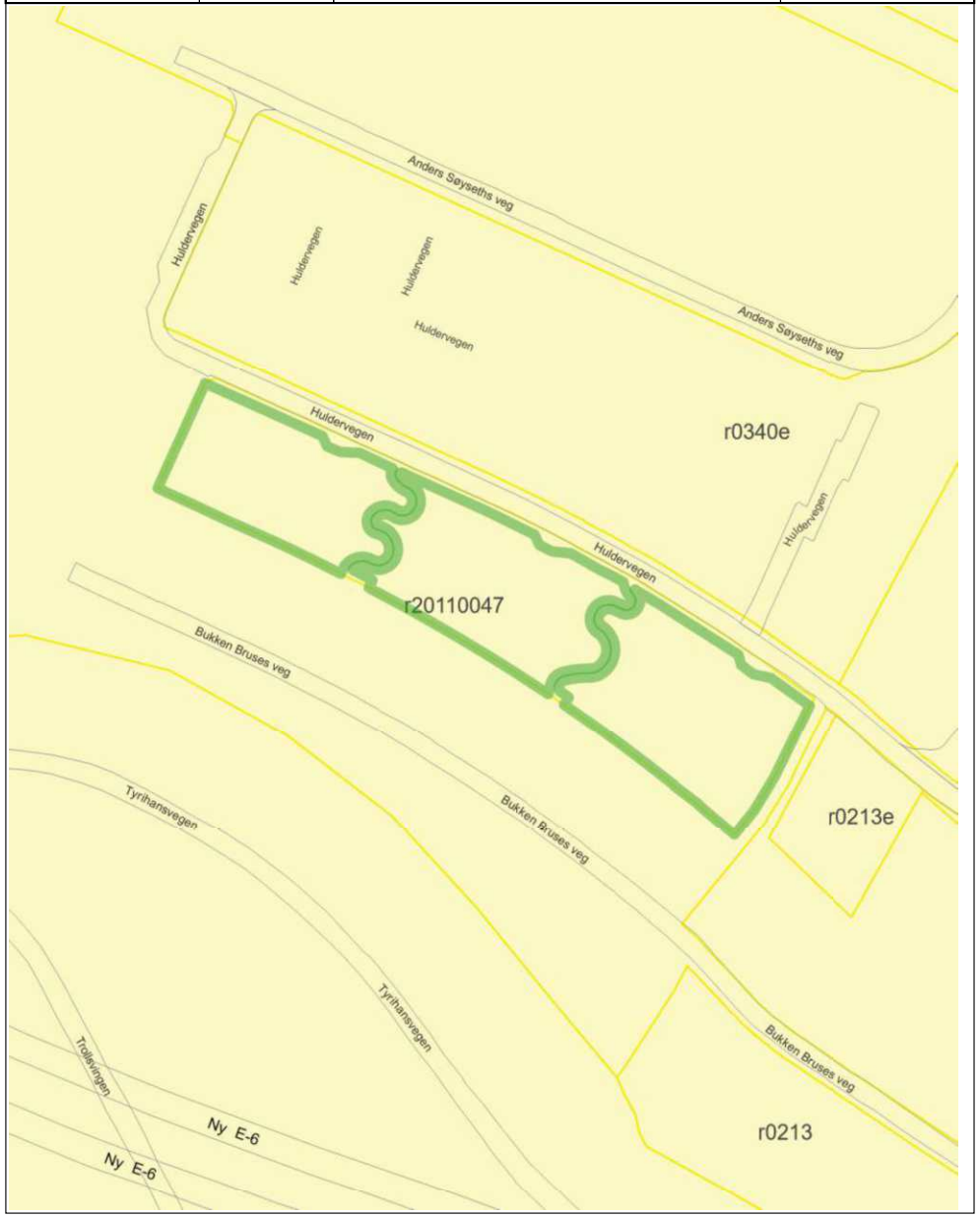
formannskapssekretær

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 922	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Huldervegen 26 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Europaveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

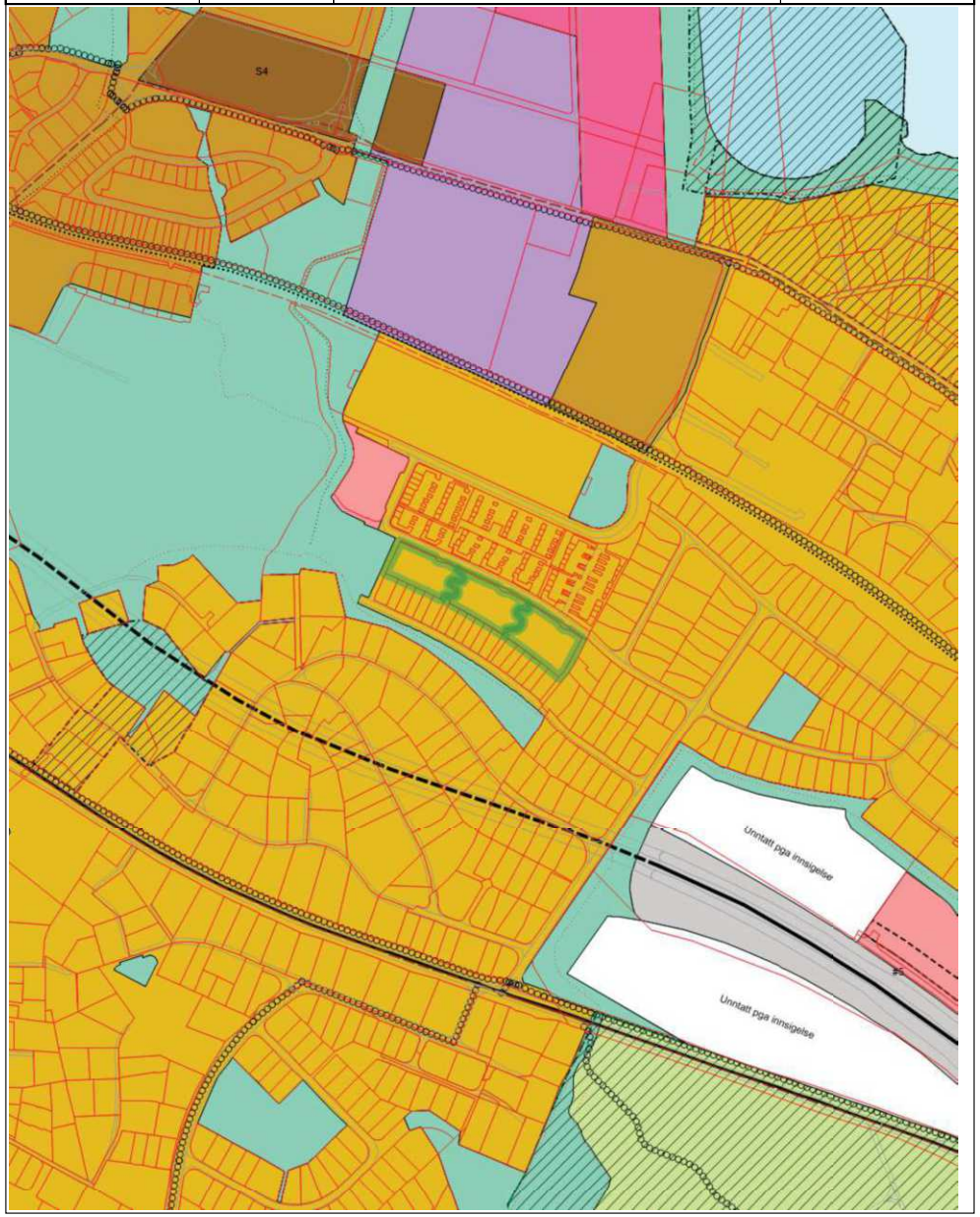
Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 922	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Huldervegen 26 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

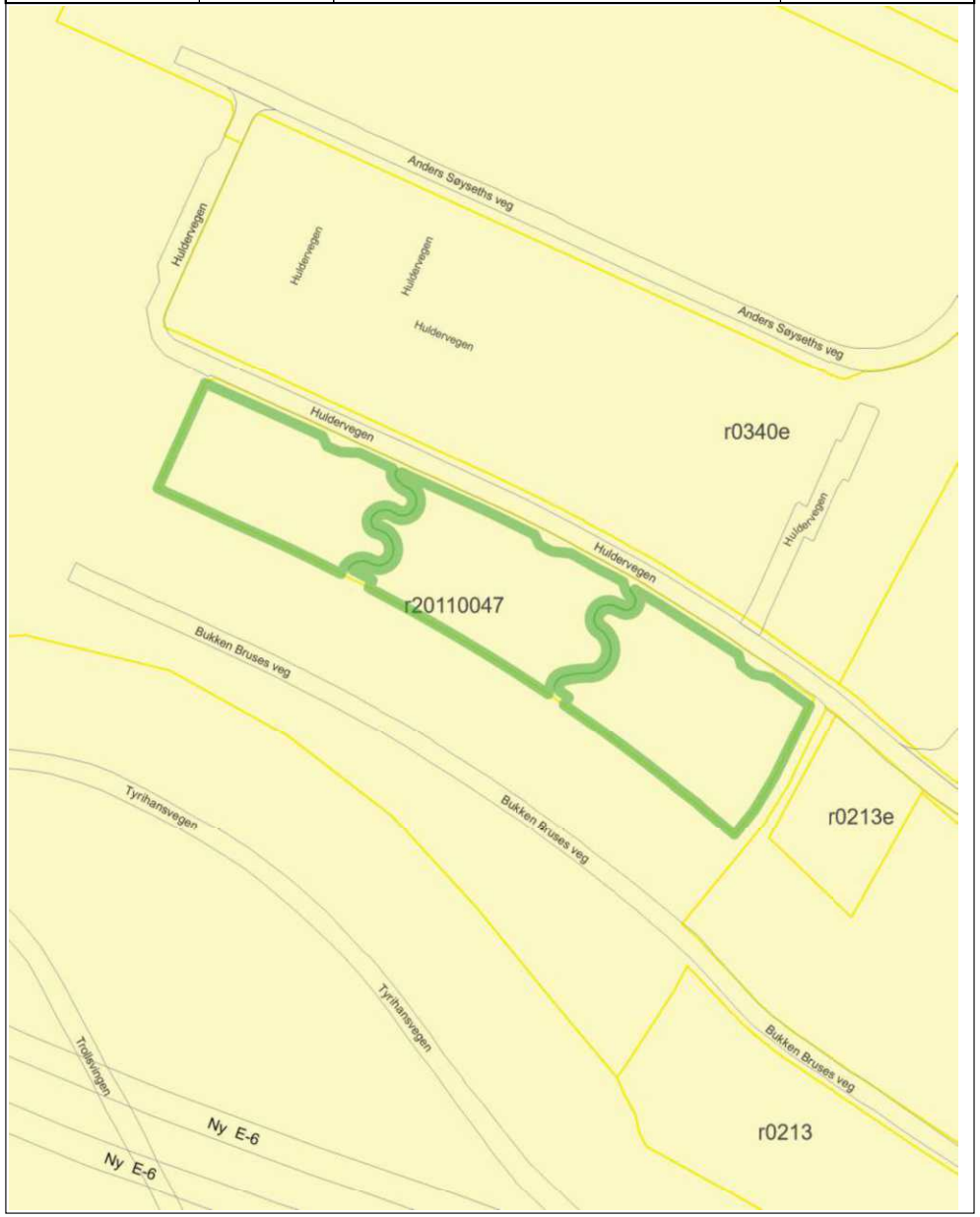
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 922	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Huldervegen 26 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Veg

Europaveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 GRILSTADPORTEN
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Kristian Molund - 33250179
Vår referanse: 3760842/26483075
Bestilling: C3 2025-05-23 (3) 139

Dato
23.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
802774	200	23.9.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	17	922	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Heimdal Eiendomsmegling AS	
Adresse: Vestre Rosten 79	
Postnr.: 7075 Poststed: Tiller	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 976,232,909 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	17	922		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
893103422	Grilstad Park AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	42	B	13	B	42	B	25	B	42	B	37	B	42	B	49	B	45	B
2	B	45	B	14	B	45	B	26	B	45	B	38	B	45	B	50	B	63	B
3	B	82	B	15	B	72	B	27	B	72	B	39	B	63	B	51	B	39	B
4	B	82	B	16	B	63	B	28	B	63	B	40	B	39	B	52	B	82	B
5	B	39	B	17	B	39	B	29	B	39	B	41	B	82	B	53	B	90	B
6	B	39	B	18	B	39	B	30	B	39	B	42	B	90	B	54	B	63	B
7	B	90	B	19	B	90	B	31	B	90	B	43	B	63	B	55	B	39	B
8	B	82	B	20	B	72	B	32	B	72	B	44	B	39	B	56	B	82	B
9	B	82	B	21	B	63	B	33	B	63	B	45	B	82	B	57	B	90	B
10	B	82	B	22	B	82	B	34	B	82	B	46	B	90	B	58	B	124	B
11	B	90	B	23	B	90	B	35	B	90	B	47	B	124	B	59	B	42	B
12	B	124	B	24	B	124	B	36	B	124	B	48	B	42	B	60	B	45	B

Sum tellere: 4126 = nevner: 4802

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1601	Trondheim	17	922		

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	104	B	91				121				151				181			
62	B	82	B	92				122				152				182			
63	B	90	B	93				123				153				183			
64	B	104	B	94				124				154				184			
65	B	82	B	95				125				155				185			
66	B	90	B	96				126				156				186			
67	B	124	B	97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 676 = nevner: 4802

Dato	Utsteders underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2006 PDF Vedlegg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
17	922			TRONDHEIM

Dato	Stempel og underskrift
19/9-13	Trond Indset TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. ~~989 091 646~~

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
19/9-13

N.M. 8

Utskrift

Side 1 av 1

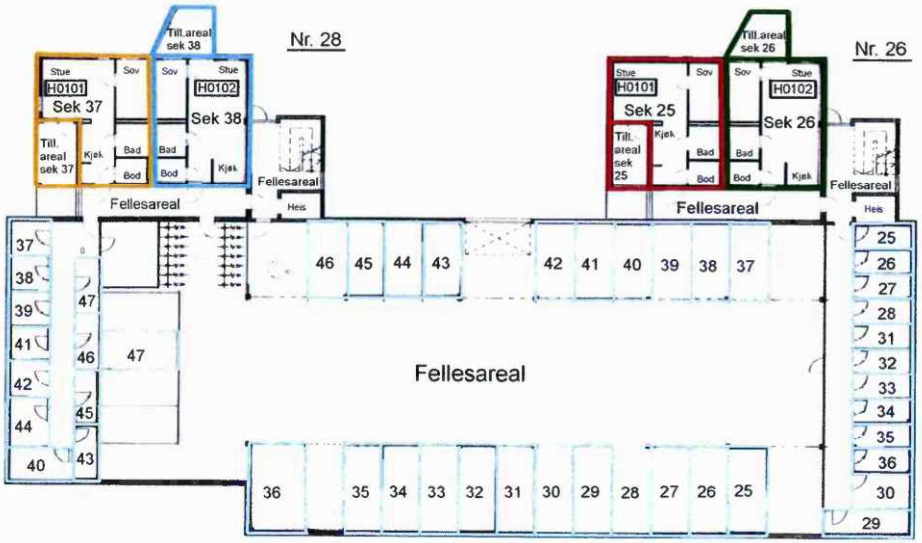
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 922	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Huldervegen 30, 7056 RANHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 17/9-2013 Sign: Seksjonert eiendom vist med grønn farge			Målestokk 1:1500



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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 17 **Bnr:** 922

Seksjon: 25-26-37-38

Felles Tilleggsareal til seksjon **Side:** 9

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250179 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Huldervegen 26, 7056 Ranheim.
Gnr. 17, Bnr. 922, Snr. 26, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 33250179
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.06.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no