

Velkommen til

Grillstadfjæra 78, 7053 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grillstadfjæra 78
7053 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 090 000,-
Omkostninger	kr	103 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 193 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 439,-

BRA/BRA-i	60 / 49 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Etasje	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/ Frank Robert Bae har gleden av å presentere en lys og tiltalende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i sameiet "Kanalen" på Grilstad Marina.

Leiligheten har en av de bedre beliggenhetene i sameiet, plassert i 3. etasje og vendt ut mot kanalen, noe som gir en skjermet og rolig atmosfære samt flott utsikt mot vannspeilet. Den vestvendte balkongen på ca. 14 kvm byr på særdeles gode solforhold fra formiddag og helt til sen kveld, og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Boligen ble ferdigstilt i 2015 og holder en gjennomgående moderne og tidsriktig standard. Her får du god takhøyde, store vindusflater og delikate fargevalg som skaper en lys og behagelig romfølelse. Leiligheten har både fjernvarme og balansert ventilasjon, noe som bidrar til et sunt og komfortabelt inneklima året rundt. Takstmann har gitt tilstandsgrad TG0/1 på samtlige punkter, noe som understreker boligens gode tilstand.

Leiligheten skiller seg ytterligere ut ved å være en av få i sameiet med to faste parkeringsplasser i felles garasjekjeller - en svært ettertraktet og verdifull kvalitet. Parkeringsplassene kan benyttes selv, leies ut for gode ekstrainntekter eller eventuelt selges, noe som gir stor fleksibilitet for både eiere og investorer. I tillegg har leiligheten en stor sportsbod i kjelleren.

Grilstad Marina byr på et svært attraktivt nærmiljø. I umiddelbar nærhet ligger Grilstadporten kjøpesenter med blant annet søndagsåpen dagligvare, apotek, bank, treningssenter og flere servicetilbud. Helt ytterst på marinaen finner du populære Flipper Kafé, samt nyetablert sandstrand fra 2024. Området har rikelig med rekreasjonsmuligheter, med Ladestien rett nedenfor leiligheten, samt kort vei til Rotvollfjæra, Hansbakkfjæra og Estenstadmarka - perfekt for både sommer- og vinteraktiviteter.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- Svært attraktiv beliggenhet i 3. etasje, vendt mot kanalen
- Vestvendt balkong på ca. 14 kvm med sol fra formiddag til sen kveld
- Romslig flislagt bad på ca. 4,5 kvm med varmekabler i gulv
- Tidsriktig kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Store vindusflater og god takhøyde gir en lys og luftig atmosfære
- Lun og moderne 1-stavs parkett i stue, kjøkken og entré
- To faste parkeringsplasser i garasjekjeller - kan brukes selv, leies ut eller selges
- Stor kjellerbod på ca. 11 kvm
- Lave bokostnader med fjernvarme (varmtvann/oppvarming), TV- og internettpakke inkludert
- Godt driftet sameie med solid økonomi og sosiale arrangementer
- Svært godt kollektivtilbud og gode sykkelparkeringsmuligheter

Velkommen til en hyggelig visning i sjønære og attraktive omgivelser på Grilstad Marina!

Adresse
Grillstadfjæra 78, 7053 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 923, Snr. 135, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 090 000,-
Omkostninger	kr	103 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 193 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 204 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 102 250,-

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

Sum omkostninger kr 103 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 807,- for Desember 2025 og kr 449,- for februar 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 439,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Vedlikeholdsfond 200
A konto fjernvarme/vannforbruk 585
Felleskostnader 713
Tilleggsytelser: Ekstra parkering 155
Fastbeløp måling og avregning energi 61
Tillegg elektroniske fellesavtaler 570
Parkering 155
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

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

Areal
BRA - i: 49 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 60 m²
TBA: 14 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
3

Parkering
Boligen har 2 faste parkeringsplasser i felles parkeringskjeller. Den ene plassen har egen elbillader tilknyttet leilighetens strømmåler. Den er dermed ikke en del av fellesløsningen som kom i sameie i etterkant, og det er dermed ikke nødvendig med abonnement hos en tredjepart.

Sameiets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 923, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 14 362 m². Felles tomt opparbeidet med plen/ grøntområder og prydbusker.

Byggeår
2015 ifølge takstmann.

Innhold
3. etasje: Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.
Kjeller: Boligen disponerer 1 bod i kjeller.

Standard
Entré (5,0 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Sikringsskap. Skyvedørsgarderobe. Ventilasjonsaggregat. Rørskap. Porttelefon.

Bad (4,5 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue (26,2 m²):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til balkong. Radiator.

Soverom (12,5 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

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

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

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

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

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

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

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

Adkomst
Fra sentrum kjør Strindheimstunnelen mot Trondheim øst. Kjør rett frem i rundkjøringen før Skovgård og ta til venstre før lyskrysset. Følg så Grilstadvegen gjennom første rundkjøring og til høyre i neste, inn på Ranheimsvegen. Ta så til venstre i neste rundkjøring og følg veien ut mot marinaen. Ta deretter til høyre inn på Grillstadfjæra. Følg deretter veien til Grillstadfjæra 78.

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

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2015 og er på 4 etasjer over kjeller. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere består av betong.
Utvendige fasader er pusset og malt. Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Det er heis i bygget. 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 24.11.2015

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme.

Energimerking
Lys grønn B. 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 område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Blå/grønnstruktur - Nåværende, Sentrumsformål - Nåværende og Turvegtrasè - Nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, frisikt, Lekeplass og Veg.
Gjeldende regulering:
5001 r20110057 Grilstadfjæra B4, del av gnr/bnr 17/827 (18.10.2012)

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at det er reguleringsplaner under arbeid som berører/inkluderer eiendommen:

5001 K20200016 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.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 959 435,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 837 741,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Arber Mehaj og Skadi Gorz

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 476204
Dato: 12.06.2014
SNR: 135
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49 / 14335

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

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 606288

Dato: 04.07.2016
Tydeliggjøring av rettighetshavere
26.01.2024. Arkivref. 18/04258-24
Har midlertidig bruksrett til 27 parkeringsplasser i parkeringskjeller
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 863888
Dato: 13.07.2021
Gjelder midlertidig bruksrett til parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett
Dagboknr.: 1326338
Dato: 27.11.2023
Gjelder midlertidig bruksrett til 1 bod i parkeringskjeller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 1326338
Dato: 27.11.2023
Gjelder midlertidig bruksrett til 1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 1172910
Dato: 01.10.2025
Gjelder midlertidig bruksrett til 1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Utdrag fra sameiets resultatregnskap for 2025:
SUM DRIFTSINNTEKTER 5 229 096
DRIFTSRESULTAT 944 148

SUM DRIFTSKOSTNADER -4 284 948
ÅRSRESULTAT 1 093 574

Utdrag fra sameiets balanseregnskap for 2025:
SUM OMLØPSMIDLER 4 754 897
SUM EGENKAPITAL 4 163 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD 4 754 897

Styret informerer i sin årsrapport at de har fulgt opp utestående garantisaker som er reist mot utbygger. Dette omhandler:
- Drenerings opplegg for boligblokk A og B,
- Utbedringsmetode knyttet til avflassing/ løse fliser til noen av sameiet oppganger er fortsatt til utredning,
- Oppfølging mot utbygger av noen avvik i forhold til prosjekterings- og bygningsdokumentasjoenen for sameiet pågår fortsatt.
- Omforente planer for utbedringsarbeidene er enda ikke sluttført
- Driftsutfordringer med Høiax lekkasjestoppere installert under vask i kjøkkenbenker og for noen leiligheter også i vann-fordelingsskapet. Styret har ikke oppnåd enighet om ansvarsforholdene knyttet til antatt funksjonssvikt. Ansvaret for denne installasjon ligger til den enkelte beboer/eier. Styret har valgt å ta denne problemstillingen ut fra de garantisaker reist fra sameiet mot utbygger. Styret vil orientere nærmere når det kommer en avklaring.

For full oversikt vises det til styrets årsrapport vedlagt i salgsoppgave.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har pliktig medlemskap i velforeningen Grilstad Marina. Kontingent dekkes inn via felleskostnader.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 57 240 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 30 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 3.300,-
Tilstandsrapport kr. 9.545,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.665,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

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

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 04-05-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad.
Ingen avvik.
Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja. Det har tidligere vært gjennomført kontroll og utbredelse mot skjeggkre i sameie. I sameiet er det også omtalt observasjon av rotte utvendig ved C-blokka.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS. Beskrivelse av arbeidet: Lagt gift mot skjeggkre i leiligheten langs lister, samt i boden. Ang. rotte: Feller står utenfor alle husveggene, samt at sameiet har søppelsug som beboere benytter seg av for å holde skadedyr unna.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja. Siste byggefasen på andre siden av kanalen, og noen kraner som kan være synlige, men ingenting som ødelegger utsikten.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Opplever at oppvaskmaskinen på kjøkkenet drypper sporadisk vann når den er i sin vaskesyklus til venstre nefe. Antakeligvis en aldersbetinget slitasje på tettingen (gummi/hengsel).

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

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 04.05.26
- Egenerklæring 29.04.26
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte 2025
- Resultatregnskap & balanse for sameiet Kanalen 2025
- Byggetegninger
- Ferdigattest datert 24.11.2015
- Reguleringsplaner m/bestemmelser
- Seksjoneringstegninger

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

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

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

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

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




SALÓN des FLEURS
SALÓN des FLEURS
SALÓN des FLEURS


SALÔN des FLEURS
SALÔN des FLEURS
SALÔN des FLEURS





























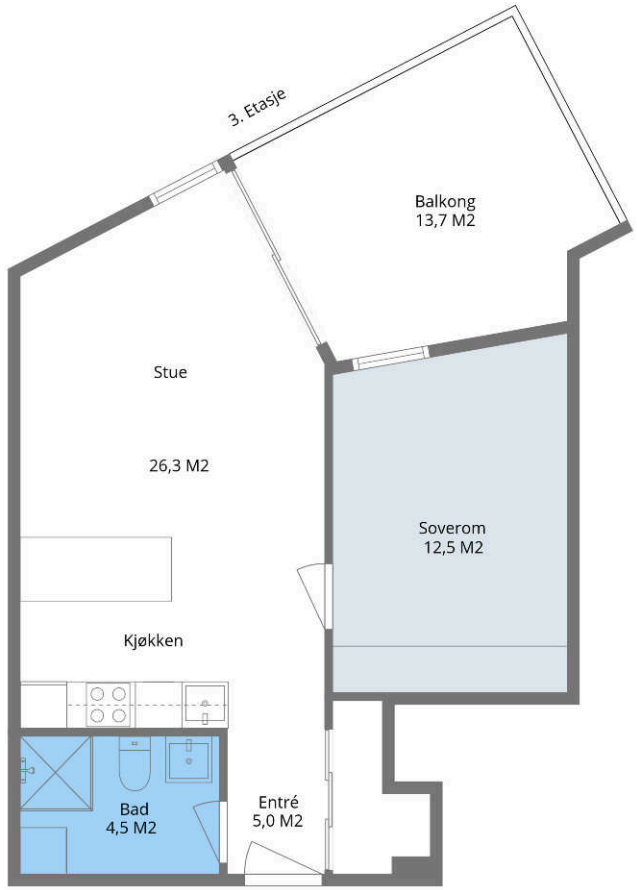








Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

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

GRILLSTADFJÆRA 78

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strindfjordvegen	Linje 20	3 min 0.3 km
Ranheim stasjon	Linje R60, R70	22 min 1.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 6.5 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.)	486 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Steinerskolen Rotvoll (1-10 kl.)	162 elever, 12 klasser	22 min 1.8 km
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.)	73 elever, 7 klasser	22 min 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	6 min 2.3 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	85 elever, 3 klasser	7 min 4.1 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Cissi Klein videregående skole		5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

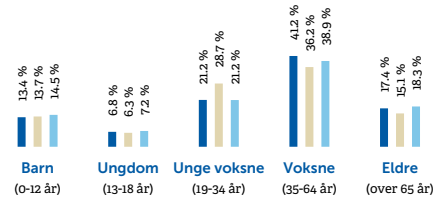
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Grillstadfjæra barnehage (1-5 år)	82 barn	6 min 0.5 km
Grilstad Fus barnehage (1-6 år)	91 barn	12 min 1 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-6 år)	80 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

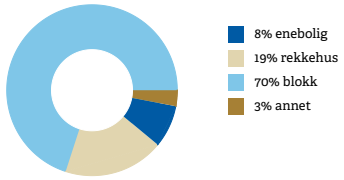
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 85/100

SPORT

Hasselbakken/Grilstad, ballløkke	Ballspill	10 min 0.8 km
Ranheim idrettsanlegg	Fotball, friidrett	14 min 1.2 km
Impuls Treningssenter Grilstad		6 min
3T-Ranheim		16 min

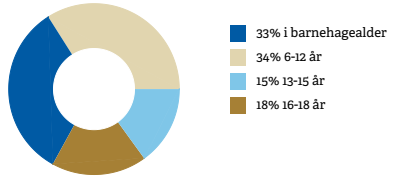
BOLIGMASSE



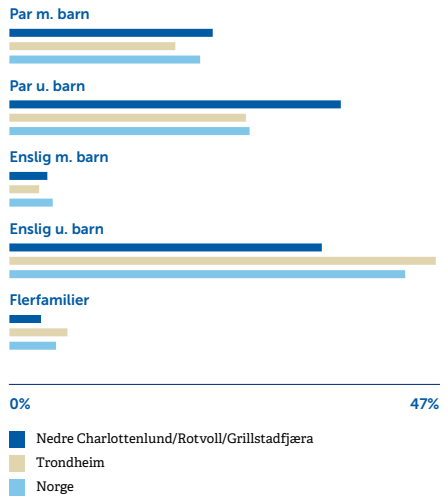
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Ranheim	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



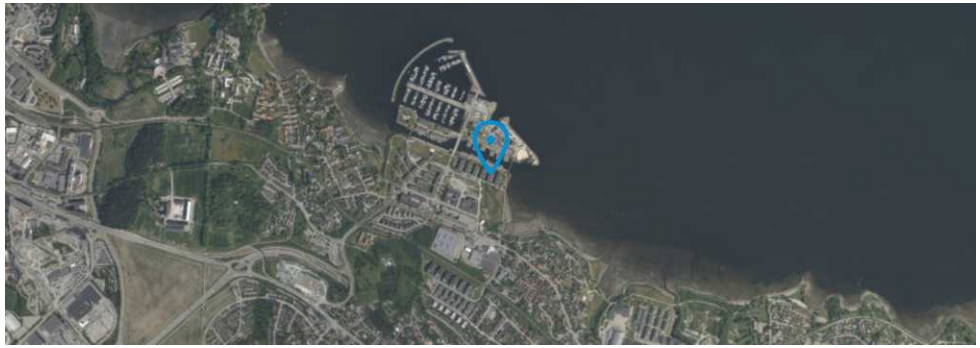
FAMILIESAMMENSETNING

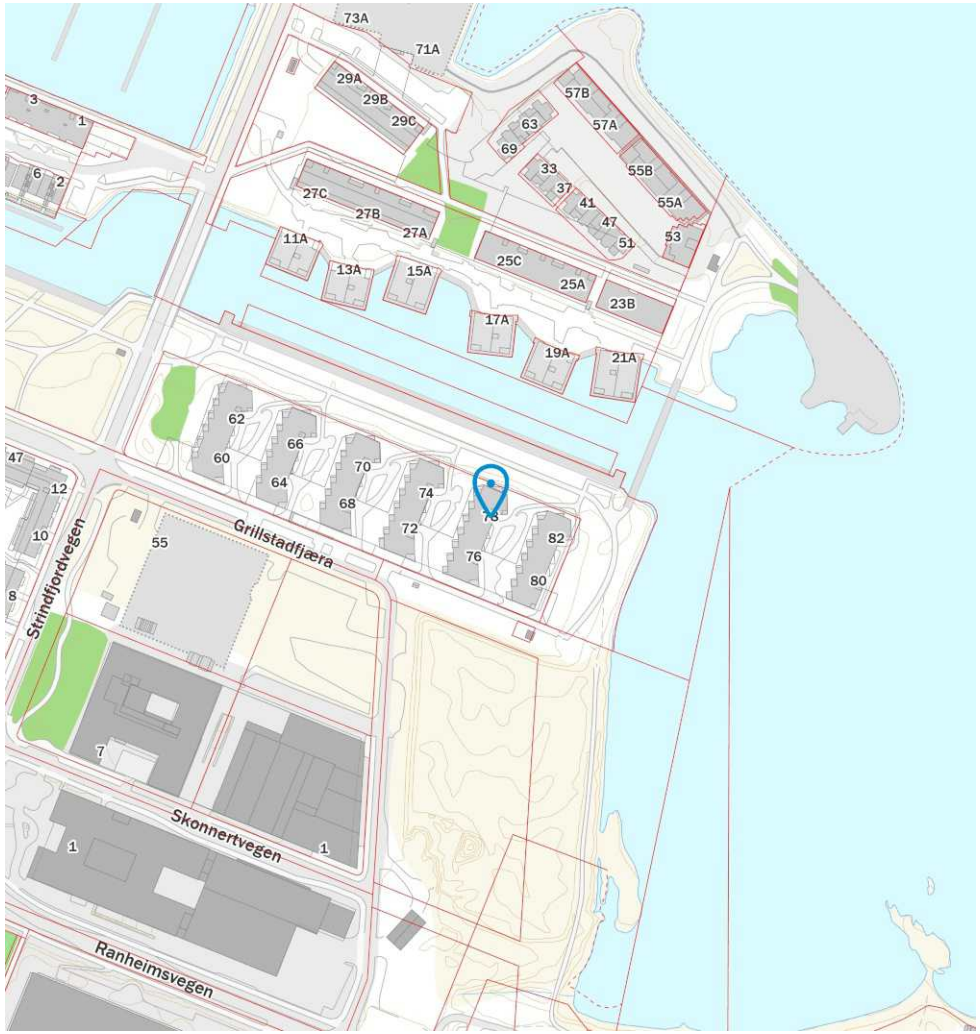


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet i 3. etasje
Grillstadfjæra 78 , 7053 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 923, snr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21667-2020 **Eiendomsverdi ref nr:** UP2275

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

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim

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

NITO

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Grillstadfjæra 78 , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 923
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Grillstadfjæra 78 , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 923
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2015 og er på 4 etasjer over kjeller.
Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere består av betong.
Utvendige fasader er pusset og malt.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags glass.
Det er heis i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Entré (5,0 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Sikringsskap. Skyvedørsgarderobe. Ventilasjonsaggregat.
Rørskap. Porttelefon.

Stue (26,2 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til balkong. Radiator.

Soverom (12,5 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad (4,5 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Fjernvarme.
Radiator.
Ventilasjonsaggregat.
Porttelefon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

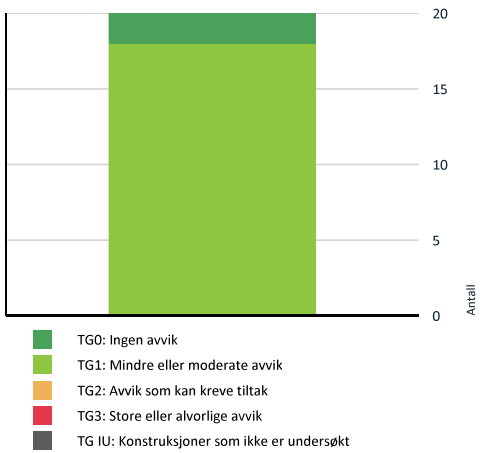
Lovlighet Gå til side

Leilighet i 3. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet i 3. etasje

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Grillstadfjæra 78 , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 923
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 3. ETASJE

Byggeår
2015

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatte kommunale opplysninger.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det må tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 3-lags glass.
Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større bofellesskap. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret.

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

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entrédør med glatte flater i fabrikkmalt utførelse er fra byggeår. Det er synlig merking for brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB i karm.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkongen er oppført som en betongkonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er innfestet i vegglivet og fundamentert på søyler i front.
Gulvflaten er belagt med terrassebord og har avrenning av vann fra gulv via nedstøpt sluk som er tilkoblet nedløp. Rekkverket består av metall og er utvendig kledd med plater i glass.

Balkonger hører normalt under felles ansvar i større bofellesskap. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er fra byggeår.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivellering av etasjeskiller er utført i stue og kjøkken med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte flater i fabrikkmalt utførelse, er fra byggeår.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon i form av FDV er fremvist i fremvist boligperm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate med downlights belysning.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 44 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse. Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

Grillstadfjæra 78 , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 923
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget og tilluftsventilering via spalte under dørbladet.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga. vegger vender mot nabo/fellesareal eller er skjult bak innredninger. Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) fra byggeår. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert i entré.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast på våtrom og kjøkken, er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via et balansert ventilasjonsanlegg som er fra byggeår. Ventilasjonsaggregatet er plassert i entré.

Til orientering er det viktig med jevnlig intervall på skifte av filter for at anlegget skal fungere optimalt. Generell anbefalt intervall for skifte av filter er én til to ganger i året. Det henvises til produsentens brukerveiledning for beste praksis og vedlikehold som gjelder for akkurat dette anlegget.

TG 1 Lekkasjesikring

Beskrivelse

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

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Boligen er utstyrt med radiator og benytter vannbåren varme som primær oppvarmingskilde, i tillegg til oppvarming av varmt tappevann. Varmeanlegget er fra byggeår.
Rørfordeling og energimåler er besiktiget i rørskapet som er plassert på badet.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Grillstadfjæra 78 , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 923
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

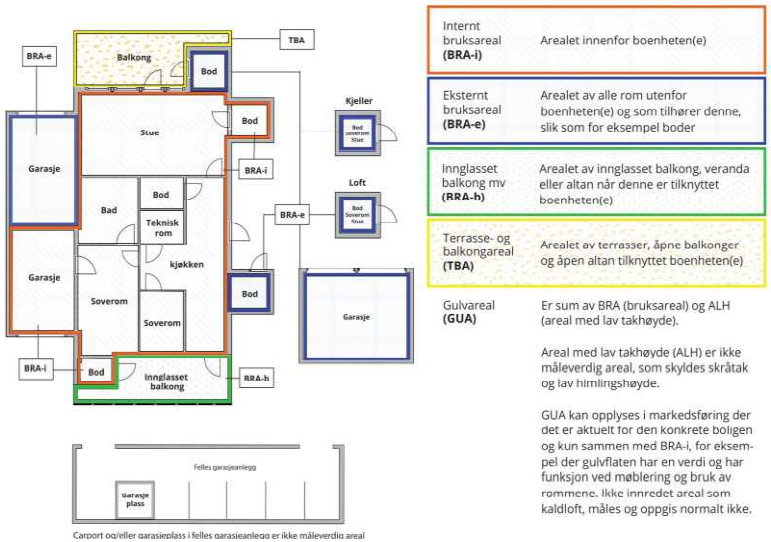
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Grillstadfjæra 78 , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 923
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		11		11	
3. etasje	49			49	14
SUM	**49**	**11**			**14**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i 3. etasje	49	11

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Skadi Gorz

Arber Mehaj

Boligen

Grillstadfjæra 78
7053 Ranheim

5001-17/923/0/135

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har tidligere vært gjennomført kontroll og utbredelse mot skjeggkre i sameie.

I sameiets er det også omtalt observasjon av rotte utvendig ved C-blokka.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt gift mot skjeggkre i leiligheten langs lister, samt i boden. Ang. Rotte: Feller står utenfor alle husveggene, samt at sameie har søppelsug som beboere benytter seg av for å holde skadedyr unna

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 om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Siste byggefasen på andre siden av kanalen, og noen kraner som kan være synlige, men ingenting som ødelegger utsikten

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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?

• **Ja**

Opplever at oppvaskmaskinen på kjøkkenet drypper sporadisk vann når den er i sin vaskesyklus til venstre nefe. Antakeligvis en aldersbetinget slitasje på tettingen (gummi/hengsel).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Grillstadfjæra 78, 7053 RANHEIM	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287814**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300408426**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **923**
Seksjonsnummer **135**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
71,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
73,34 kWh/m²	**4 805 kWh**



Grillstadfjæra 78, 7053 RANHEIM

Detaljering

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

Grillstadfjæra 78, 7053 RANHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for

Sameiet Kanalen, org. nr. 91404429

Vedtektene ble oppdatert på ordinært årsmøte 21.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2Hva sameiet omfatter

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

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

- bod,
- parkeringsplasser i garasjekjeller,
- balkong

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

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

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

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

Sted / Dato:
Trondheim, 21.03.23

Husordensregler for Sameiet Kanalen

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

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

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

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

SIKKERHET

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

PARKERING

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

DYREHOLD

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

KILDESORTERING – AVFALL

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER

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

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

Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

SAMEIET KANALEN
ORG.NR. 914042429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 006 511	4 561 159	5 043 000	5 433 211
Ladeinntekter elbil		214 869	0	260 000	260 000
Andre inntekter	3	7 715	219 132	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 229 096**	**4 780 291**	**5 303 000**	**5 693 211**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 252	-25 944	-25 000	-27 493
Styrehonorar	5	-172 000	-184 000	-177 000	-195 000
Avskrivninger	12	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 090	-14 600	-20 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-233 346	-225 055	-242 400	-253 308
Konsulenthonorar		-93 409	-105 295	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-681 632	-977 856	-815 000	-1 103 000
Forsikringer		-465 258	-399 076	-462 000	-520 000
Kommunale avgifter		0	-25 304	-30 000	-31 350
Kostnader sameie		0	-35 811	0	0
Energi/fyring	8	-417 808	-363 261	-460 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 145 048	-1 109 033	-1 173 000	-1 288 000
Andre driftskostnader	9	-1 033 104	-900 600	-1 062 000	-1 097 380
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 284 948**	**-4 365 833**	**-4 511 400**	**-5 036 531**
DRIFTSRESULTAT		**944 148**	**414 458**	**791 600**	**656 680**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	149 489	129 956	0	0
Finanskostnader	11	-63	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**149 426**	**129 956**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 093 574**	**544 414**	**791 600**	**656 680**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 093 574	544 414		

SAMEIET KANALEN
ORG.NR. 914042429

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 727	247 668
Forskuddsbetalte kostnader		113 359	94 822
Andre kortsiktige fordringer	13	722 240	436 139
Energiavregning	14	0	306 874
Driftskonto OBOS-banken		211 325	273 707
Sparekonto OBOS-banken		2 222 736	780 352
Sparekonto OBOS-banken II		1 482 511	1 289 490
SUM OMLØPSMIDLER		**4 754 897**	**3 429 052**
SUM EIENDELER		**4 754 897**	**3 429 053**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 163 736	3 070 162
SUM EGENKAPITAL		**4 163 736**	**3 070 162**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	47 510
Leverandørgjeld		392 882	304 381
Energiavregning	14	198 279	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**591 161**	**358 891**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 754 897**	**3 429 053**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 02.03.2026
Styret i Sameiet Kanalen

Roger Kolberg /s/ Steinar Lauritzen /s/ Per Jørgensen /s/

Inger Kristin Stene /s/ Karl Fredrik Torp /s/ Solvar Klokk /s/

Document ID 09222115557571411356

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kanalen

Tid: Onsdag 25.03.2026 - kl.18:00
Sted: Strindfjordveien 1

Det vil bli beboermøte etter at den formelle delen av årsmøtet er over.

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 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Varmepumpe - sak fra beboer

Hei
Jeg ble utsatt for en ulykke og er i dag lam fra brystet og ned, og er avhengig av rullestol. Som følge av skaden har kroppen mistet evnen til å regulerer egen temperatur. Jeg har legeerklæring dersom noen ønsker å se denne på årsmøtet.

For å leve et tilnærmet normalt liv er jeg avhengig av rask og effektiv oppvarming og nedkjøling. En varmepumpe vil derfor være helt avgjørende for min helse og hverdag.

Jeg har tidligere søkt styret flere ganger om tillatelse til å installere varmepumpe i leiligheten min, men har fått avslag hver gang. Styreleder Solvar Klokk opplyste meg imidlertid om at jeg kunne ta saken opp på årsmøte, og at et flertall her vil gi grunnlag for å instalere varmepumpe.

Jeg håper derfor at flest mulig kan støtte forslaget mitt, slik at jeg kan få på plass en varmepumpe som er nødvendig for min helse og livskvalitet.

Dersom noen har spørsmål er det bare og ta kontakt.

Hilsen
Roger Lund

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir Roger Lund tillatelse til å innstaller varmepumpe i sin leilighet. Det kan ikke være slik at en person med spesielle behov ikke kan bo i Sameiet Kanalen

Styrets innstilling: I 2023 søkte Roger lund om installasjon av varmepumpe i leilighet H0203, Grillstadfjæra 60, hvor utedelen til varmepumpen «skal plasseres på frittstående stativ på Lund sin egen terrasse».

Etter grundig vurdering av Lund's søknad fant Styret å ikke kunne tillate denne type installasjon.

Supplerende informasjon oversendt Styret i etterkant, ga ikke Styret grunnlag for å endre dette avslag.

I 2025 valgte Lund å få sin søknad om installasjon av varmepumpe behandlet av Forliksrådet i Trondheim. Etter endelig behandling, ble vi 26.06.2025 fra Forliksrådet informert om følgende beslutning: « Mekling ble gjennomført uten at forlik ble oppnådd. Begge parter forlangte dom. Forliksrådet fant ikke at det forelå tilstrekkelig grunnlag for å dømme. Saken må derfor innstilles, jf. tvisteloven§ 6-11 jf.§ 6-10 fjerde ledd».

Forliksrådets beslutning kan ikke ankes. Lund står imidlertid fritt til å reise søksmål i Tingretten.

I sakens anledning vil Styret presisere:

Sameiet fører en praksis hvor montering av varmepumper ikke er tillatt. Bakgrunnen for dette er i hovedsak todelt:

- Utedelene til varmepumper genererer tidvis betydelig støy. Støynivået varierer, avhengig av temperaturer, innstillinger og type/merke. Det er imidlertid et faktum at alle luft til luft varmepumper har en vifte som genererer støy. Slik støy kan være til vesentlig sjenanse for andre beboere i en boligblokk, spesielt med henblikk på bruk at balkonger/terrasser, og med henblikk på nattero. Mange sover med vinduene åpne, og avstanden mellom soveromsvinduer og balkonger/terrasser er kort.

Utedelene til varmepumper oppfattes av mange som visuelt skjemmende. Sameiet ønsker å opprettholde et enhetlig og godt estetisk uttrykk for bygningsmassen og utearealene.

Sameiet v/Styret har i sin begrunnelse for avslaget vist til Sameiets regelverk. Styret har videre redegjort grundig for at behovet for temperaturregulering i Lund's bolig kan ivaretas på andre måter enn ved å installere varmepumpe. Kort oppsummert finnes det mange alternativer for

temperaturkondisjonering i boligen, som ikke fordrer en viftekomponent utendørs

Lund har angitt likestillingsloven § 9, jf. § 6, jf. § 1, som hjemmel for sitt krav. Nevnte § 9 hjemler unntak fra forbudet mot å diskriminere, som fremgår av § 6. I denne saken er det ingen som er diskriminert. Nevnte bestemmelser gir altså ingen hjemmel for et krav om å få montere varmepumpe.

For ordens skyld bemerkes at det heller ikke foreligger annen hjemmel for kravet.

Styret ser derfor ikke grunnlag for å kunne tillate installasjon av varmepumpe etter ovennevnte søknad, med mindre det blir gitt en instruks fra Årsmøtet om Vedtektsendring, en Vedtektsendring som åpner for denne type installasjoner.

Styret anbefaler ikke en slik endring.

5.2 Forslag til vedtektsendring - sak fra styret

I KAP. 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Nytt underpunkt (5):

For balkonger bygget med innglassing, har seksjonseier ansvar for alt vedlikehold av innglassingen, inkl. glassfelt, rammer, skyve-/ foldemekanismer, beslag, tetting og lignende.

Etterfølgende underpunkter i kap. 5, f.o.m. «gammelt» underpunkt 5 endres med ett nummer opp (dvs. «gammelt» 5 blir 6, «gammelt» 6 blir 7 etc).

BEGRUNNELSE:

Bakgrunn
Sameiet Kanalen består av 176 bruksenheter (boliger), hvorav 8 har innglasset balkong.

Balkongene er definert som tilleggsdel til den enkelte bruksenhet, med enerett til bruk for den enkelte brukseier. Innglassingen er ikke et fellestiltak i Sameiet, men et særtiltak for enkelte bruksenheter.

Gjeldende vedtekter
Vedtektene fastslår at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for bruksenheten. Unntak gjelder for tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt innebygde rør og ledninger. Innglassing av balkong omfattes ikke av disse unntakene.

Vurdering
Innglassede balkonger betjener kun den enkelte seksjon og gir økt nytte og verdi for disse seksjonene. Eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) para. 32) bygger på et prinsipp om at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for bygningsdeler og installasjoner som kun betjener egen seksjon. Det anses derfor naturlig at vedlikehold, reparasjon og utskifting av innglassing ligger hos den enkelte seksjonseier.

Likebehandling og kostnadsfordeling
Dersom Sameiet skulle ha vedlikeholdsansvar for innglassede balkonger, ville dette innebære at alle seksjonseiere bidrar økonomisk til vedlikehold av et tiltak som kun et mindretall har nytte av. En avklaring om seksjonseiers vedlikeholdsansvar sikrer en rimelig og forutsigbar kostnadsfordeling.

Formål med vedtaket
Formålet er å tydeliggjøre ansvarsforholdet, sikre likebehandling av seksjonseiere og redusere risiko for fremtidige konflikter.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styrets forslag om nytt punkt (5) vedtas.

5.3 Forslag til vedtektsendring - sak fra styret

Nytt underpunkt i KAP. 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3-3: Oppbevaring og lading av el-sykler og el-sparkesykler

(1) Lading skal kun skje i egen leilighet eller i områder med dedikerte ladepunkter, på ubrennbart underlag og
under jevnlig oppsyn, på dagtid.

(2) Lading i fellesgarasje, boder, korridorer, trapperom eller rømningsveier er forbudt. Lading skal alltid skje under
oppsyn og med original lader. Skjøteledning skal ikke benyttes.

(3) El-sykler og el-sparkesykler kan oppbevares i egen leilighet, privat bod eller i et tydelig merket område
i fellesgarasjen, som er godkjent av Styret for slik bruk. Det merket området skal holdes ryddig,
ikke blokkere rømningsveier og være utstyrt med brannvarsling eller annet relevant sikkerhetsutstyr der dette er mulig.

(4) Oppbevaring av synlig skadde batterier er ikke tillatt. Slike batterier må leveres til mottak for farlig avfall.

Begrunnelse
Vedtektsendringene bygger på anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og Brannfaglig Fellesorganisasjon (BFO) for trygg håndtering av litium-ion-batterier.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Forslag om nytt underpunkt i Kap. 3 vedtas.

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling blir presentert på årsmøtet.

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:
Solvar Normann Klokk

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 24-25

Styrets oppgaver og ansvar:

· Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet

· Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet

• Godkjenne fakturaer til betaling

• Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift

• Foreta nødvendige regulering av felleskostnader

• Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver

• Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse

• Inngå og følge opp driftsavtaler

• Påse at vedtekter og husordensregler overholdes

• Behandle klagesaker

• Ivareta henvendelser fra beboere

· Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

• Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

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

Styrets arbeid, 2024 - 2025

Årsmøtet 20.03.24 ble gjennomført som et fysisk møte.

Årsmøtesaker som årsberetning og regnskap ble behandlet under møtet, dessuten valg av medlemmer til Styret.

En innstilling om investering i et nytt registreringssystem for fjernvarme- samt vann/avløpsgebyr fra Styret ble vedtatt. Denne investering finansieres som utkjøp av den enkelte eier i Sameiet i 4 avdrag – totalt kr 6590 + omkostninger.

I fortsettelsen av årsmøte ble det arrangert et Beboermøte hvor flere aktuelle saker ble drøftet, bl.a. skadedyr/måseplager, status avfalls-sug, bruken av Sameiets gjesteparkering samt åpne garantisaker mot utbygger,
Styret har i perioden avholdt 8 styremøter og behandlet en rekke styresaker.

I det følgende vil det kort bli gjort rede for noen av de områdene Styret har arbeidet med i 2024/2025.

Sommervedlikehold

Gressklipping, luking og skjøtsel av Sameiets beplanting er utført av Din Vaktmester (skiftet navn etter oppkjøpet av Bonitas), uterealene har stort sett fremstått tilfredsstillende gjennom sommeren og høsten.

Vintervedlikehold

Avtalen om vintervedlikehold er videreført med Din Vaktmester (tidligere Bonitas). Ved brøyting etter første snøfall i 2024, ble bommen utenfor 72/74 skadet. Forholdet er tatt opp med entreprenør som har akseptert ansvar for dette.

Kvaliteten på snøryddingen ved starten av siste vinter oppfylte ikke våre forventninger. Som følge av dette har Din Vaktmester besluttet å gjøre arbeidet med eget utstyr/ressurser (og har følgelig sagt opp kontrakten med innleid entreprenør).

Gjesteparkeringen

Hver leilighet disponerer i dag 3 grønne gjestekort/oblater. Disse skal følge leiligheten ved salg.

Når de benyttes skal de legges godt synlig gjennom frontvinduet på bilene til våre gjester.

Vi registrerer dessverre fortsatt eksempel på at egne beboere benytter gjesteparkeringen til egen bil/firmabiler. Dette er brudd på Sameiets Vedtekter, og oppfattes som urettferdig for de som har kjøpt eller leid ekstra parkeringsplass i fellesgarasjen.
Styret har laget en «lapp» med info. om parkeringsbestemmelsene for gjesteparkeringen, og som settes på bilens frontrute i de tilfeller det er mistanke om misbruk. Skulle noen av våre gjester med rettmessig bruk av parkeringsoblat få en slik lapp, beklager vi - lappene er kun beregnet for parkerte biler tilhørende Sameiets beboere. **Igjen, gjesteparkeringen skal kun benyttes av våre gjester.**

Apcoa Parkering har utført kontroller og ilagt bøter på gjesteparkeringen til biler uten gyldig parkeringsbevis. Vår avtale med Apcoa er forlenget.

Vi takker de av våre beboere som gjør en ekstra jobb for at parkeringsbestemmelsene gitt i våre vedtekter skal overholdes.

Renovasjon

Gjennom 2024 har det installerte søppelsug anlegget stort sett fungert etter forutsetningene. Dessverre ble innkastet for restavfall ved Grillstadfjæra 64/66 skadet av Din Vaktmester's entreprenør under snørydding i mellomjula. Skaden var ikke mulig å utbedre og en utskifting av innkastet er påkrevet, følgelig vil dette innkast være ute av drift i hvert fall ut første kvartal, 2025.

Velforeningen Grilstad Marina har fortsatt oppfølging mot Trondheim Renholdsverk, både når det gjelder kapasitet og tilgjengelighet av installerte renovasjonsløsninger i reguleringsområdet.

Anlegg/Bygninger

Garantisaker
I 2024 har vi fulgt opp utestående garantisakene som sittende og tidligere Styrer har reist mot utbygger, Grilstad Marina.
Etter meget lang tid har vi nå fått korrigert eller er nær en avklaring på de aller fleste av de garantikrav vi har reist mot utbygger.

Av de garantikrav som ennå ikke er utbedret nevner vi:

· Det er enighet om at dreneringsopplegget fra verandatak/verandaer i bygg A og B vil bli endret til den samme løsning som er installert i Sameiets øvrige bygg. Dette vil bety kjerneboring i verandagulv, og resulterende oppryddingsarbeid for berørte beboere.

· For hoved balkonger i fjerde etasje er en løsning for bedre tetting mellom verandatak og yttervegg avtalt. Dette forventes å eliminere de takvanns-lekkasjer flere av våre beboere har erfart.

· En utbedringsmetode knyttet til avflassing/løse sokkelfliser i flere av Sameiets oppganger er fortsatt til utredning, dette da det første utbedringsforsøket feilet. Det samme gjelder utbedringsmetode for noen krympesprekker/avskallinger av betong i Fellesgarasjen.

· Oppfølging mot utbygger av noen avvik i forhold til prosjekterings- og bygningsdokumentasjonen for vårt Sameie pågår fortsatt.

Omforente planer for utbedringsarbeidene er ennå ikke sluttført.

Som flere har bemerket har vi hatt noen driftsutfordringer med Høiax lekkasjestopperne, installert under vask i kjøkkenbenkene og for noen leiligheter også i vann-fordelingsskapet. Styret har ikke oppnådd enighet om ansvarsforholdene knyttet til funksjonssvikt/antatt funksjonssvikt til disse lekkasjestoppere. Siden denne installasjon ligger til ansvaret til den enkelte beboer/eier, har Styret etter nærmere vurdering tatt denne problemstilling ut fra de garantisaker vi har reist fra Sameiet. Vi vil orientere nærmere om dette forhold under årets Beboermøte.

For å sikre at sluttføringen av garantisakene innrettes på en måte som best sikrer våre interesser, har vi også i 2024 hatt bistand fra Advokat Per Refset (TOBB).

Garasjeanlegget

I mai 2024 ble det gjennomført maskinell rengjøring av gulvarealene, utført ved Din Vaktmester (skiftet navn etter oppkjøpet av Bonitas).

Resultatet var innledningsvis ikke tilfredsstillende, derfor ble gjennomføringsperioden noe lenger enn opprinnelig planlagt. Vi beklager ulempene dette medførte og går ut fra at senere rengjøringsoperasjoner vil bli mer effektivt utført.

Som kjent har vi oppgradert det elektriske inntak- og fordelingssystem i garasjeareealene, med egen strømtilførsel for elbil lading. Dette gjør at vi har god kapasitet til lading ved samtlige garasjeplasser. Vi minner om at nye ladepunkt for elbiler skal knyttes opp til det oppgraderte inntakssystemet med Zaptec ladere, og som etter avtale skal leveres av Elteam AS.

Med referanse til Husordensreglene kap. 13 har vi tidligere oppfordret til at eiendeler/effekter som har vært hensatt på egen biloppstillingsplass fjernes. Det har nå blitt bedre, men fortsatt er det rom for forbedringer.

Sykkelaksjonen.

Også siste år har vi fjernet noen sykler på våre parkeringsareal som ingen vedkjenner seg eierskapet til etter den tradisjonelle «sløyfeaksjonen».

De syklene vi fjerner lagres 8-12 måneder, og dersom ingen eiere melder seg, gis de deretter til ideelle organisasjoner eller leveres Trondheim Renholdsverk, Heggstadmoen.

Dugnad

En godt bemannet dugnad ble gjennomført siste år. Arbeidet inkluderte bla rydding/skjøtsel av Sameiets uteareal og lekeplass, rengjøring av markeringsskilt/kontakter og brannslukkere i fellesgarasjen, samt rengjøring av papir- og restavfallsinnkast.

På den sosiale siden ble det under dugnaden servert kaffe og noe å «bite i». Praten gikk lett, og det var tydelig at det for mange var hyggelig å treffes.

Styret takker alle som deltok i dugnaden!

HMS/Brannsikkerhet

Intern vernerunde er gjennomført iht. instruks, med støtte i OBOS HMS-modul for rutiner/kvalitetssikring. Vernerunden i 2024 ga ingen alvorlige anmerkninger.

For service og kontroll av brannanleggene i Grillstadfjæra 60-82 iht. gjeldende regelverk har vi for øvrig en løpende avtale med FireSafe. Utbedring av funksjonsavvik for noen av våre installasjoner er gjennomført

Også siste år har vi hatt noen utrykninger på grunn av falske brannmeldinger. Derfor oppfordrer vi alle våre beboere om å sette seg inn i Sameiets branninstruks. Denne instruks finnes på Vibbo, dessuten er et sammendrag vist i oppslag ved Sameiets inngangsområder. **Merk at kostnader ved falske utrykninger fra Trøndelag Brann og Redningstjeneste vil bli belastet beboer til den leilighet hvor brannalarmen er utløst.**

Vi nevner igjen behovet for kontroll/utskifting av brannslukkere i Sameiets leiligheter, som er den enkelte beboers/eiers ansvar.

Skadedyr

Styret har inngått avtale med Pelias skadedyrkontroll for å holde kontroll på forekomster av mulige skadedyr og evt. sørge for håndtering av disse.
Vi ber alle ta ansvar for å bidra til at vi får et skadedyrsfritt miljø i vårt Sameie, bl.a. ved ikke å sette avfall utenfor raskcontainere/innkast, eller å mate fugler med brødskalker og annet fuglefôr på våre områder.

Vi minner også om tiltak for å unngå forekomst av skjeggkre i våre boliger. Derfor bør om mulig pappkasser/annet emballasjemateriale (som ofte er årsaken til skjeggkre-invasjoner) ikke oppbevares innendørs, men midlertidig lagres ute/på verandaene. Sameiet har gjennom vår forsikring inkludert en avtale med Norsk Hussoppforsikring, som bl.a. dekker tiltak for bekjempelse av skjeggkre. Vi må alle imidlertid prøve å unngå slike saneringsoppdrag, som i tillegg til de ulemper dette medfører for den enkelte, belaster Sameiet med kr. 6000 i egenandel per tilfelle.

Vedlikeholdsplan

For et par år siden engasjerte vi Tobb, som sammen med representanter fra Styret tok en omfattende gjennomgang av våre bygg, som grunnlag for en Vedlikeholdsplan for vårt Sameie. Den Vedlikeholdsplanen som etter dette ble foreslått, hadde vesentlige mangler, men har blitt benyttet som basis for et korrigert arbeidsdokument.

Ut fra dette arbeid ser vi nå behov for en økning av Sameiets vedlikeholds-avsetninger. Dette er årsaken til at Styret fra 01.02.2025 har vært nødt til å gå for en økning av felleskostnader for våre boliger på ca. 10%.

I 2024 inngikk vi som avtalt på Årsmøtet 2024 en avtale med Techem for leveranse og installasjon av et nytt system for måling av fjernvarme- og vannforbruk i Sameiets leiligheter. Dette til erstatning for den tidligere vannmåler fra Trondheim Kommune og fjernvarme-målesystemet fra Siemens. Det nye målesystemene var ferdig installert i august 2024. Etter en innkjøringsperiode forventer vi nå mer effektiv, sikrere og mer stabil måling av forbruket til den enkelte leilighet. Dette betyr også at vann og avløpsavgift betales sammen med felleskostnadene, i stedet for direkte til Trondheim Kommune.

Elbil lading.

Det er i dag etablert 90 Zaptec ladepunkt i garasjekjelleren, operert av Charge365.
Pris for lading belastet fra Charge 365 har gjennom 2024 vært på kr 1,65 pr kWt. Styret vil også i år avregne forbruket i 2024 for den enkelte bruker og sørge for tilbakebetaling av det som eventuelt er betalt inn for mye for el. bil lading i forhold til de kostnader Sameiet er belastet fra vår strømleverandør. Så langt ser dette ut til å ligge i størrelsesorden 15% (tilbakebetalingen begrenses til brukere hvor beregnet refusjonsbeløp er høyere enn OBOS sine kostnader med denne tilbakebetaling).

Nabovarsel

Som bemerket i Årsberetningen for 2023 har vårt Sameie fått nabovarsel om oppføring av nytt bygg på næringstomten beliggende på sørsiden av Grillstadfjæra, vis a vis Sameiets bygg A og B.

Vi har kommentert dette nabovarsel og fått aksept for noen tiltak vedrørende adkomst til byggeplassen i anleggsperioden, slik at vårt Sameie blir minst mulig berørt.

Byggestart er fortsatt ikke avklart.

Samarbeid med andre Sameier/Næringsareal, Grilstad Marina.

En person fra vårt Styre er styremedlem i Velforeningen for Grilstad Marina. Velforeningen er et samarbeidsorgan på tvers av Sameiene og Næringsforetakene i reguleringsområdet Grillstadfjæra.

Velforeningen finansierer stell og skjøtsel av grøntområdene mellom gang- og hovedveger på reguleringsområdet (i samarbeid med Trondheim Kommune), fjerner tilvekst i strandsonen (båthavna), støtter renhold av «Vannrenna», gjennomfører to ryddeaksjoner på området («Rusken» aksjonen, vår og høst), brøyter deler av «Sankt Olavsleden», og støtter «Natteravnene», som også opererer i vårt område. Siste år ble det dessuten gjennomført 3 populære vinkurs, profesjonelt gjennomført av en av våre beboere - som også er utdannet sommelier.

I samarbeid med Trondheim Kommune og Grilstad Marina, har Velforeningen dessuten fulgt opp tiltak for å unngå utilsiktet bruk av fellesarealene i vårt nærområde.

Som Sameie støtter vi dette arbeid, og vil stimulere til at Velforeningens aktivitet blir fulgt opp fremover.

Styret, Sameiet Kanalen

Februar 2025

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KANALEN

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2025 kl. 18:00, Auditoriet, Strindfjordvegen 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

I etterkant av det ordinære årsmøtet, gjennomføres det Beboermøte med orientering om Sameiets drift og mulighet til å ta opp spørsmål av felles interesse.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KANALEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7401 årsregnskap og revisjonsberetning.pdf
2. 7401 Sameiet Kanalen.pdf
3. 7401 Sameiet Kanalen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 177.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 177.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Solvar Klokk Gjenvelges for 1 år

2 styremedlemmer:

Inger Kristin Stene velges som nytt styremedlem for 2 år

Karl Fredrik Torp gjenvelges som styremedlem for 1 år

1 varamedlem:

Lars Lyngmo velges som varamedlem for 1 år

Medlemmer til valgkomite for 1 år:

Hedvig Hjertås Mauseth

Greta Husby gjenvelges

Arild Solibakke gjenvelges

Forslag til vedtak
Valgkomiteens innstilling godkjennes.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KANALEN

Organisasjonsnummer: 914042429
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Auditoriet, Strindfjordvegen 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i årsmøtet.
> ✓ **Vedtatt. Anita Haugen, Rådgiver i Obos ble valgt som møteleder.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollfører og protokollvitner velges i årsmøte.
> ✓ **Vedtatt. Anita Haugen, rådgiver i Obos ble valgt som protokollfører. Tore Digre og Edmund Knutsen ble valgt til protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 177.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 177.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Solvar Klokk Gjenvelges for 1 år

2 styremedlemmer:

Inger Kristin Stene velges som nytt styremedlem for 2 år

Karl Fredrik Torp gjenvelges som styremedlem for 1 år

1 varamedlem:

Lars Lyngmo velges som varamedlem for 1 år

Medlemmer til valgkomite for 1 år:

Hedvig Hjertås Mauseth

Greta Husby gjenvelges

Arild Solibakke gjenvelges

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kanalen onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Strindfjordveien 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

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

Vedtak:
Valgt ble: Edmund Knutsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 50
Antall fullmakter:6
Totalt stemmeberettigede:56

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet ble gjennomgått av representant fra Obos (ført regnskapet for 2025)

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 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 195 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Varmepumpe - sak fra beboer

Sitat fra beboers søknad:
Jeg ble utsatt for en ulykke og er i dag lam fra brystet og ned, og er avhengig av rullestol. Som følge av skaden har kroppen mistet evnen til å regulerer egen temperatur. Jeg har legeerklæring dersom noen ønsker å se denne på årsmøtet.

For å leve et tilnærmet normalt liv er jeg avhengig av rask og effektiv oppvarming og nedkjøling. En varmepumpe vil derfor være helt avgjørende for min helse og hverdag.

Jeg har tidligere søkt styret flere ganger om tillatelse til å installere varmepumpe i leiligheten min, men har fått avslag hver gang. Styreleder Solvar Klokk opplyste meg imidlertid om at jeg kunne ta saken opp på årsmøte, og at et flertall her vil gi grunnlag for å installere varmepumpe.

Jeg håper derfor at flest mulig kan støtte forslaget mitt, slik at jeg kan få på plass en varmepumpe som er nødvendig for min helse og livskvalitet.

Vedtak:
Årsmøtet tillater ikke montering av varmepumpe.

Stemmeresultat:
Ja: 10
Nei: 46

5.2 Forslag til vedtektsendring - sak fra styret

I KAP. 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Nytt underpunkt (5):

For balkonger bygget med innglassing, har seksjonseier ansvar for alt vedlikehold av innglassingen, inkl. glassfelt, rammer, skyve-/foldemekanismer, beslag, tetting og lignende.

Etterfølgende underpunkter i kap. 5, f.o.m. «gammelt» underpunkt 5 endres med ett nummer opp (dvs. «gammelt» 5 blir 6, «gammelt» 6 blir 7 etc).

BEGRUNNELSE:

Bakgrunn
Sameiet Kanalen består av 176 bruksenheter (boliger), hvorav 8 har innglasset balkong.

Balkongene er definert som tilleggsdel til den enkelte bruksenhet, med enerett til bruk for den enkelte brukseier. Innglassingen er ikke et fellestiltak i Sameiet, men et særtiltak for enkelte bruksenheter.

Gjeldende vedtekter
Vedtektene fastslår at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for bruksenheten. Unntak gjelder for tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt innebygde rør og ledninger. Innglassing av balkong omfattes ikke av disse unntakene.

Vurdering
Innglassede balkonger betjener kun den enkelte seksjon og gir økt nytte og verdi for disse seksjonene. Eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) para. 32) bygger på et prinsipp om at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for bygningsdeler og installasjoner som kun betjener egen seksjon. Det anses derfor naturlig at vedlikehold, reparasjon og utskifting av innglassing ligger hos den enkelte seksjonseier.

Likebehandling og kostnadsfordeling
Dersom Sameiet skulle ha vedlikeholdsansvar for innglassede balkonger, ville dette innebære at alle seksjonseiere bidrar økonomisk til vedlikehold av et tiltak som kun et mindretall har nytte av. En avklaring om seksjonseiers vedlikeholdsansvar sikrer en rimelig og forutsigbar kostnadsfordeling.

Formål med vedtaket
Formålet er å tydeliggjøre ansvarsforholdet, sikre likebehandling av seksjonseiere og redusere risiko for fremtidige konflikter.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Saken ble ikke behandlet da styret trakk sitt forslag før avstemming. Dette pga. uklarheter i det forslag som er presentert, i forhold til styrets intensjon. Et justert forslag til vedtektsendring vil bli presentert i ekstraordinært årsmøte eller årsmøtet 2027.

5.3 Forslag til vedtektsendring - sak fra styret

Nytt underpunkt i KAP. 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3-3: Oppbevaring og lading av el-sykler og el-sparkesykler

(1) Lading skal kun skje i egen leilighet eller i områder med dedikerte ladepunkter, på ubrennbart underlag og
under jevnlig oppsyn, på dagtid.

(2) Lading i fellesgarasje, boder, korridorer, trapperom eller rømningsveier er forbudt. Lading skal alltid skje under
oppsyn og med original lader. Skjøteledning skal ikke benyttes.

(3) El-sykler og el-sparkesykler kan oppbevares i egen leilighet, privat bod eller i et tydelig merket område
i fellesgarasjen, som er godkjent av Styret for slik bruk. Det merket området skal holdes ryddig,
ikke blokkere rømningsveier og være utstyrt med brannvarsling eller annet relevant sikkerhetsutstyr der dette er mulig.

(4) Oppbevaring av synlig skadde batterier er ikke tillatt. Slike batterier må leveres til mottak for farlig avfall.

Begrunnelse
Vedtektsendringene bygger på anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og Brannfaglig Fellesorganisasjon (BFO) for trygg håndtering av litium-ion-batterier.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Forslag om nytt underpunkt i Kap. 3 ble vedtatt enstemmig.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:
Solvar Normann Klokk

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble:
Lars Bjørnar Lyngmo

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Per Jørgensen
Roger Kolberg
Steinar Lauritzen
Karl Fredrik Torp

Vedtak:
Valgt som styremedlemmer ble:
Steinar Lauritzen (for 1 år)
Jorunn Seljelid (for 2 år)

Styret går ned på antall styremedlemmer fra årsmøtet 2026.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lars Bjørnar Lyngmo

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Espen Bjerke-Nyberg

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Gretha Husby
Hedvig Hjertås Mauseth
Arild Egil Solibakke

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Solvar Normann Klokk
Hedvig Hjertås Mauseth
Nils Håkon Risberg

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3863/15

Faveo Prosjektledelse AS
Granåsvegen 15

N-7048 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

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

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

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

Søknaden om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.11.2015.

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

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

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

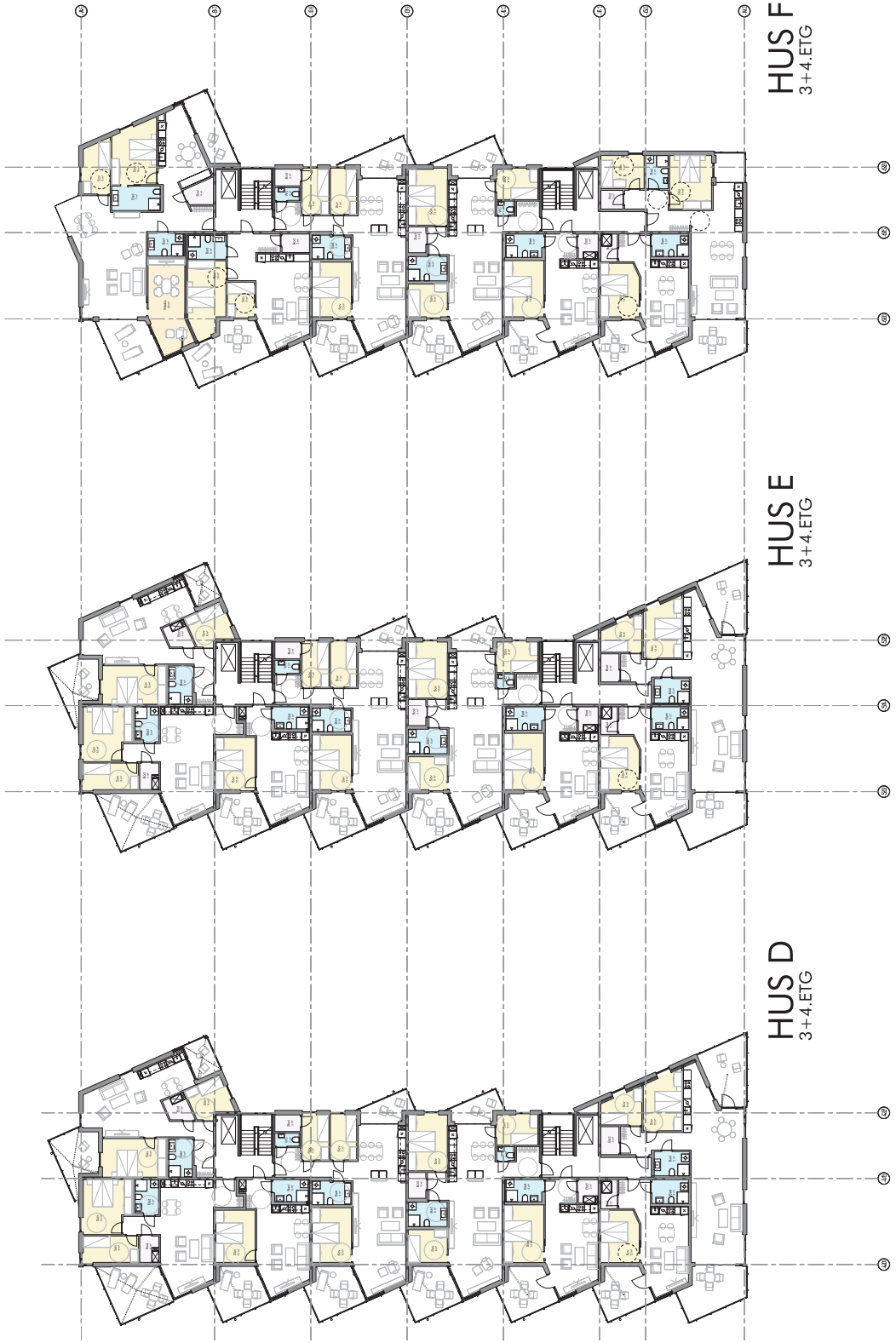
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 135
Adresse:	Grillstadfjæra 78 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

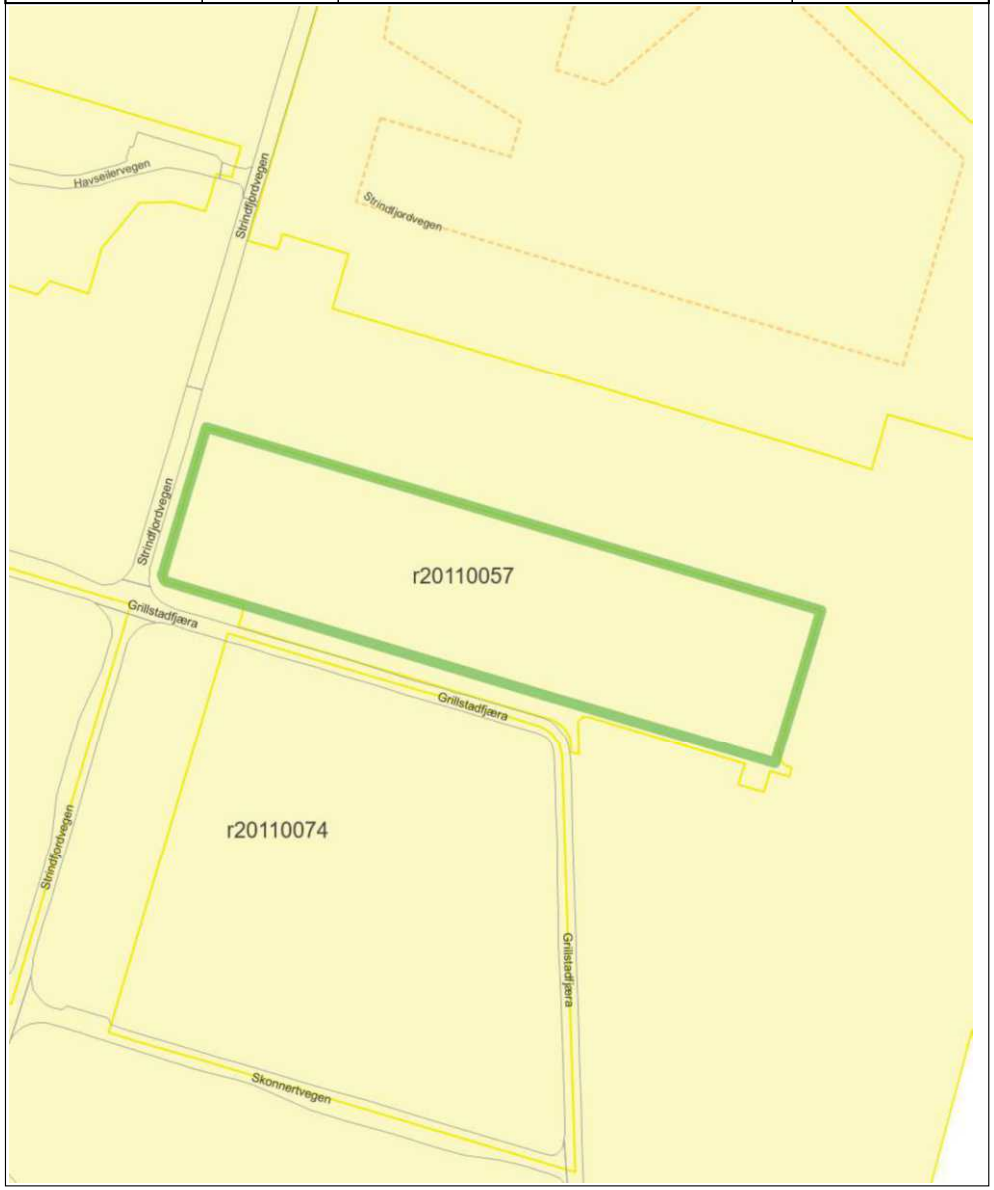
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Friluftsområde i sjø
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 135
Adresse:	Grillstadfjæra 78 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

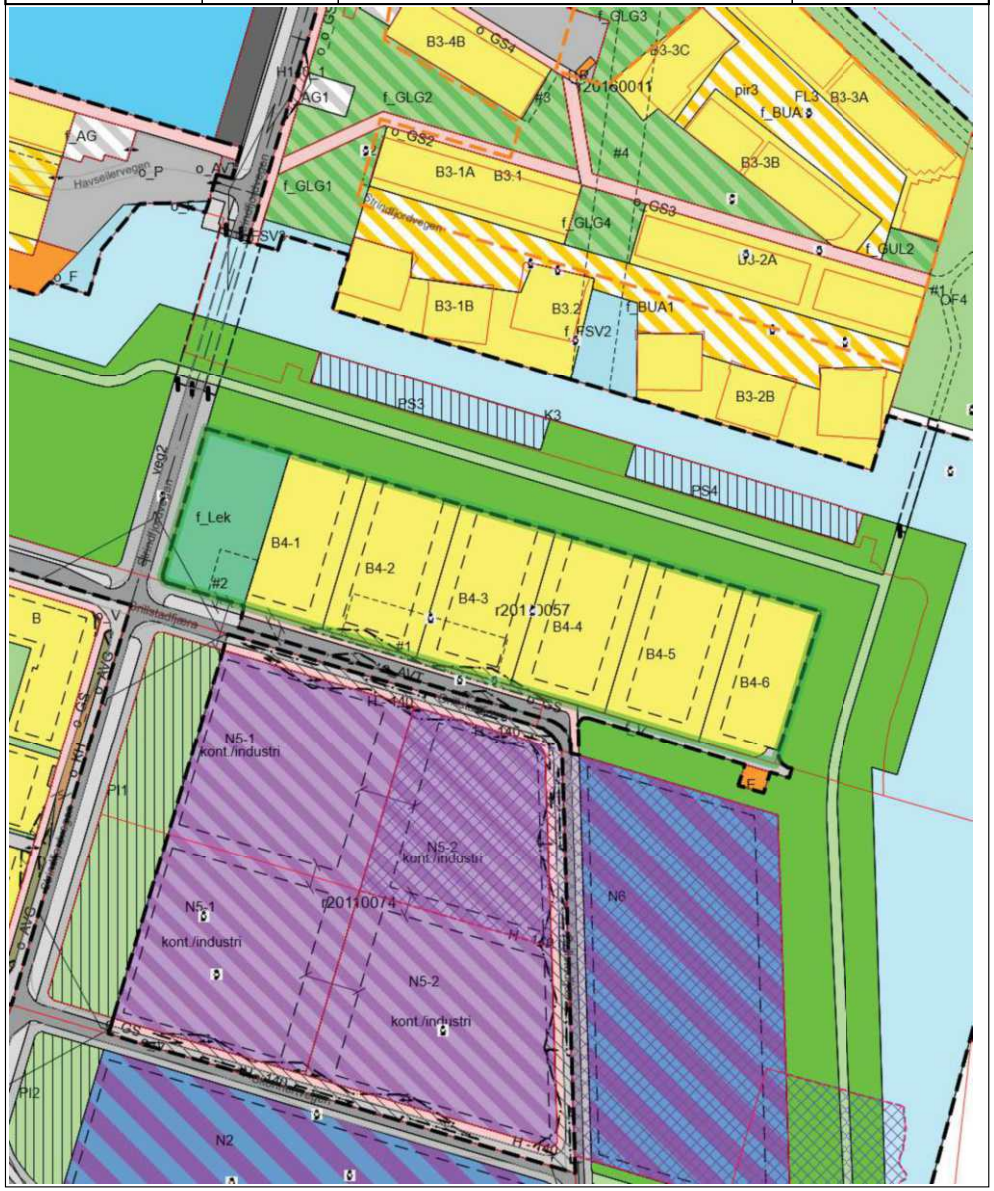
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

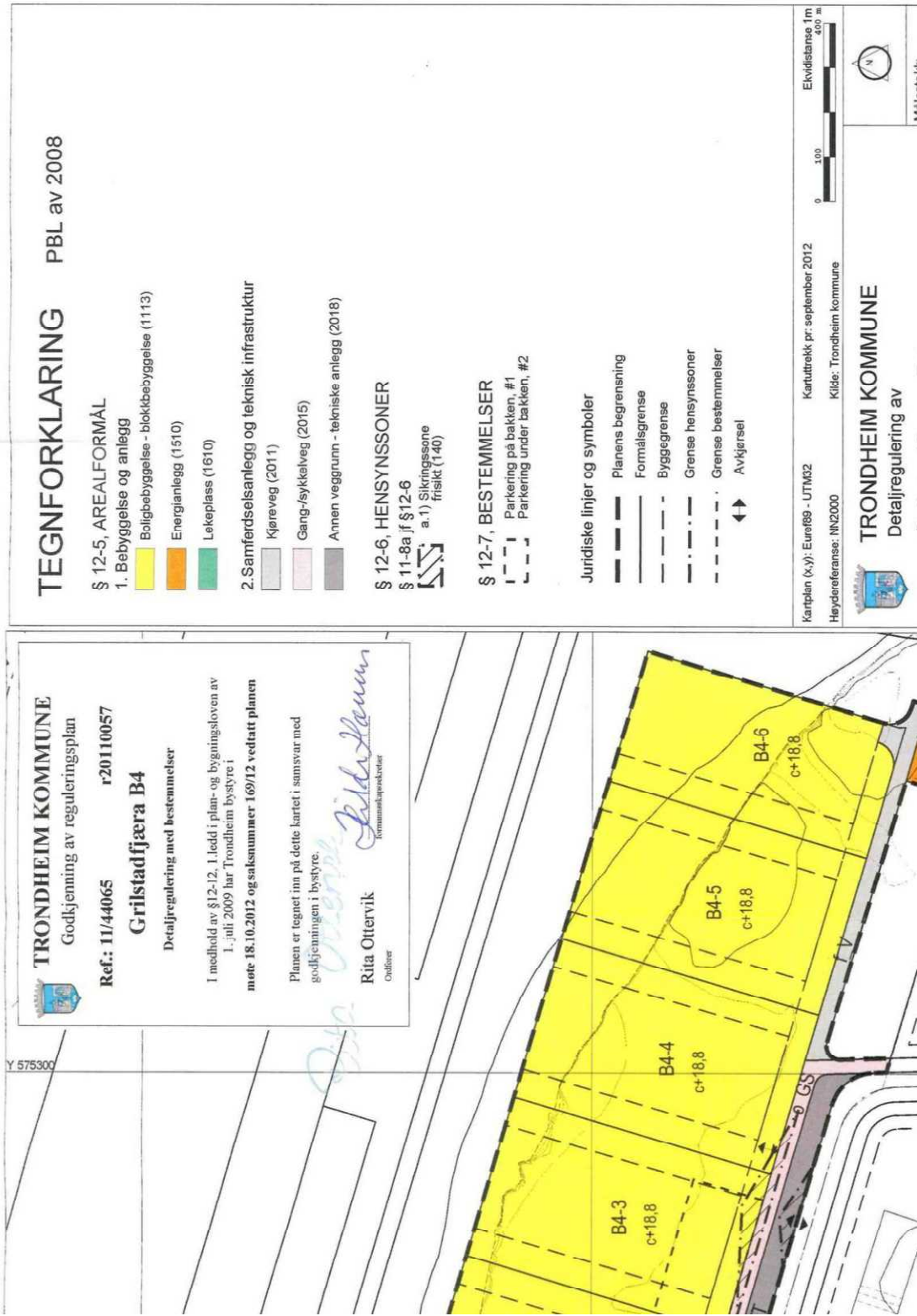
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 135
Adresse:	Grillstadfjæra 78 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20110057
Arkivsak: 11/44065

Detaljregulering av Grilstadfjæra B4
Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene.

§ 3.2 Tillat arealbruk og utnyttelse

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

§ 3.3 Bebyggelsens høyde

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

§ 3.4 Antall og type boliger

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

§ 3.5 Utomhusareal boliger

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

§ 3.6 Parkering

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

§ 3.7 Søppelhåndtering

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

§ 3.8 Lekeplass

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

§ 3.9 Energianlegg

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

§ 3.10 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 3.11 Nettstasjon

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

§4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Gang- og sykkelveg

0_GS skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg.

§ 4.2 Annen veggrunn

O_AVT skal opparbeides med beplantning eller på annen tiltalende måte.

§ 4.3 Veg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

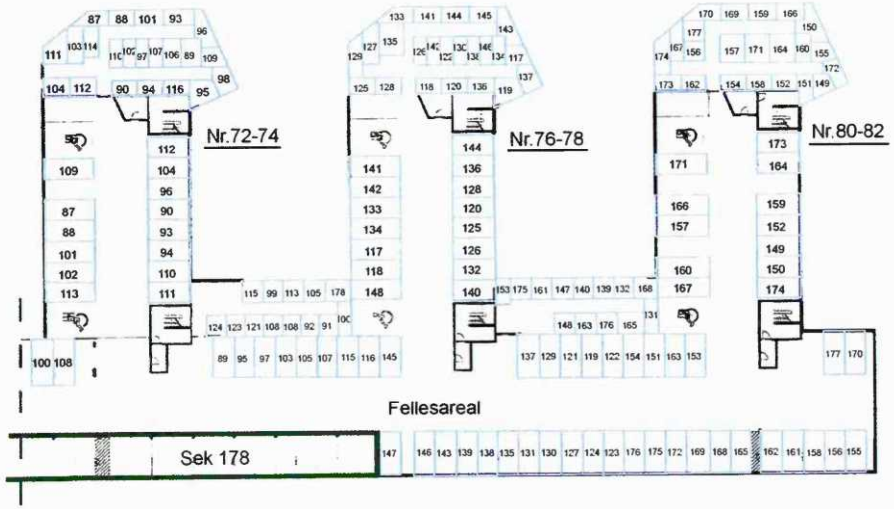
§ 7.7 Skoleveg
Sikring av skoleveg skal være dokumentert gjennomført før første brukstillatelse gis.

Dato og signatur

***

Rita Otterstad
Silje Hamnes

Bygningsnr.: 300420376

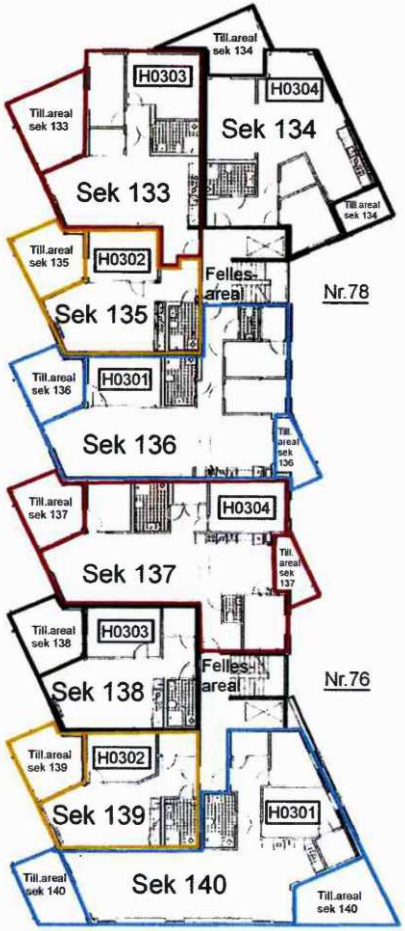


Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
5/2-14

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 17 **Bnr:** 923
Seksjon: 178
Felles Tilleggsareal til seksjon **Side:** 3

Bygningsnr.: 300408426



Plan 3. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
5/2-14

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 17 **Bnr:** 923
Seksjon: 133-134-135-136-137-138-139-140
Felles **Side:** 22

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260127 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Grillstadfjæra 78, 7053 Ranheim.
Gnr. 17, Bnr. 923, Snr. 135, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 33260127
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.05.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no