

Velkommen til

Øvre Granåslia 9, 7047 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvre Granåslia 9
7047 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 250 000,-
Omkostninger	kr	109 926,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 359 926,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 018,-

BRA/BRA-i	80/63 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Etasje	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott og moderne 3-roms selveierleilighet beliggende i populære Øvre Granåslia!

Leiligheten ble oppført i 2019 og ligger i 3. etasje med heisadkomst. Her får du en lys og arealeffektiv bolig på 63 kvm BRA-i med en god planløsning bestående av entré/gang, to soverom, flislagt bad, teknisk rom/bod og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, mens kjøkkenet har en praktisk utforming med integrerte hvitevarer. Badet er innredet med blant annet gulvvarme, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Fra stuen er det via en stor skyvedør direkte utgang til en herlig innglasset balkong på ca. 12 kvm. Balkongen byr på god plass til ønsket utemøblement, og de skyvbare glassfeltene kan enkelt trekkes til side på varme og solrike dager - og her har du den herlige ettermiddags- og kveldssolen. Leiligheten har moderne fasiliteter som fjernvarme, balansert ventilasjon, heis og parkeringskjeller - og leiligheten er en av få i sameiet med hele to parkeringsplasser. Leiligheten disponerer også en ekstern bod på ca. 5 kvm i felles kjeller.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Moderne selveierleilighet fra 2019
- Beliggende i 3. etasje med heis
- Innglasset balkong på ca. 12 kvm
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- Energikarakter B - mulighet for grønt boliglån
- Oppvarming/varmtvann (fjernvarme) og internett/TV inngår i de lave felleskostnadene
- En av få leiligheter med to parkeringsplasser
- Ekstern bod på ca. 5 kvm i p-kjeller
- Dagligvarebutikk i samme bygg
- Kort vei til servicefasiliteter, kollektivtransport og turterreng

Adresse
Øvre Granåslia 9, 7047 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 49, Bnr. 308, Snr. 42, Trondheim kommune, og ideell andel 2/207 med GNR 49 og BNR 305.

Pris

Prisantydning	kr	4 250 000,-
Omkostninger	kr	109 926,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 359 926,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 371 426,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr p-plass kr 2 586,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 106 250,-

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

Sum omkostninger kr 109 926,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 862 for mai 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 3 018,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Betjening av diverse vedlikehold/drift ihht. regnskap. Sameiet står fritt frem til å forhandle andre avtaler vedrørende drift av sameiet til enhver tid.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:
Målere fjernvarme og vann: 159,00
Velforeningskont.: 150,00
Fjernvarme og vann, a-konto: 618,00
Vedlikeholdsfond: 352,52
Felleskostnader: 1 339,67
TV/bredbånd: 399,00
Parkering 2stk: 1200 pr halvår
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208039903
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,55%
Restsaldo 1 076 992,99

Innfrielsesdato: 30.10.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

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

Areal
BRA - i: 63 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 12 m²
BRA totalt: 80 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av

fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Boligen har 2 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Sameiets eiendom
Gnr. 49, Bnr. 308, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 6 153 m². Felleseiet tomt.

Byggeår
2019 ifølge takstmann.

Innhold
3. etasje: entré/gang, to soverom, bad, stue, kjøkken og teknisk rom.
Kjeller: bod

Standard
Entré/gang:
Parkett på gulv. Malte slette vegger. Malt, slett innvendig tak med downlights. Rommet har garderobeskap.

Soverom 1:
Parkett på gulv. Malte slette vegger. Malt, slett innvendig tak. Rommet har garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på gulv. Malte slette vegger. Malt, slett innvendig tak.
Bad:
Flis på gulv med gulvvarme. Veggene har fliser. Taket har folierte metallplater.
Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri, høyskap med speil samt speil med belysning over servanten.
Det er dusjhjørne med vegghengt dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Stue:
Parkett på gulv. Malte slette vegger. Malt, slett innvendig tak. Rommet har utgang til innglasset balkong.

Kjøkken:
Parkett på gulv. Malte, slette vegger. Malt, slett innvendig tak.
Innredningen er i fabrikkmalt utførelse med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp og nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er etablert sensor (lekkasjevakt/aquastop) tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til kjøkkenet automatisk hvis det oppstår lekkasjer. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Teknisk rom/bod: Parkett på gulv. Malte slette vegger. Malt, slett innvendig tak.
Rommet har sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

Bod:
Boenheten disponerer privat bod i felles kjeller med adkomst via fellesarealer.

Innglasset balkong:
Innglasset balkong i stålkonstruksjon med skyvbare glassfelt.

Beliggenhet
Granåslia tilbyr alt du trenger for hverdagslige formål rett i nærheten. Her bor du nært skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kjøpesenter, offentlig kommunikasjon, studiesteder og idrettsanlegg.

Sentrum er heller ikke langt unna, kun 10-15 minutter med bil eller ca. 15 minutter med buss. Området har et godt kollektivtilbud og fine sykkelstier som knytter området til sentrum og bydelene rundt.

Like i nærheten finner du turstier som fører rett til populære Estenstadmarka med helårs turterreng. Her ligger alt til rette for at alle kan trives godt!

Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, blant annet en Kiwi i underetasjen av sameiet, samt en søndagsåpen Bunnpris på Angelltrøa.

NTNU Dragvoll og SINTEF ligger i gangavstand til boligen.

Adkomst
Fra Lerkendal, kjør nordøst på Klæbuveien og ta første avkjørsel i rundkjøringen ved E6. Følg E6 mot øst, ta avkjørselen mot Moholt og følg skiltene til Moholtlia. Fortsett på Moholtlia til du når Granåslia og følg denne til Øvre Granåslia.
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Boligblokk oppført med fire etasjer over kjeller. Veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre. Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg/papptekking. Fasader er med stående bordkledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass. Dette er iht. info fra takstmann.

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 04.02.2022.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r20130052 Granåsen gård, vestre del gnr/bnr 49/1, 49/27, m.fl. (18.6.2015).
Regulert til blant annet boligbebyggelse, frisikt, grønnstruktur og utforming.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med PlanID:
- r20250011 Ingvald Ystgaards veg 7A, 7B, 9 og 11 og del av Ingvald Ystgaards veg.
Reguleringsplanen gjelder et område langs Ingvald Ystgaards veg, og hensikten er å tilrettelegge for en del av den nye hovedruten for gående og syklende - den såkalte Bromstadruta.

- r20280018 Ingvald Ystgaards veg 17.
Hensikten med reguleringsplan r20280018 for Ingvald Ystgaards veg 17 er å legge til rette for utvikling av et nytt, moderne næringsbygg ved å rive eksisterende eldre industribebyggelse og utnytte tomten mer effektivt.
Det gjøres oppmerksom på at det eksisterer et planforslag på eiendommen med PlanID:
- r20210023 "Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen"
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en høystandard hovedrute, «Bromstadruta», for gående og syklende på en ca. 3 km lang strekning fra Persaunet til Angelltrøa. Ruten starter i krysset Persaunvegen og Fernanda Nissens veg, går via rundkjøringer på Strindheim, videre langs Bromstadekra og Bromstadvegen, Tungasletta, Ingvald Ystgaards veg og slutter i Granåsvegens kryss med Sildråpevegen.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei inn til eiendommen.

Skattemessig formuesverdi
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 940 953,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 763 813,-.

Andel felles formue
kr 12 722,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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
Sigmund Haavi og Gerd Krogdal Haavi

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1724948
Dato: 21.12.2018
SNR: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63 / 5957

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1413
Dato: 27.01.1975
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 192728

Dato: 03.03.2017
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledning
Dagboknr.: 651566
Dato: 16.04.2018
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledning
Dagboknr.: 651566
Dato: 16.04.2018
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3454757
Dato: 08.12.2020
Erklæring om avfallssug
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting i nærheten av anlegget
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Dagboknr.: 703058
Dato: 20.06.2019
Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Arealopmåling er foretatt av takstmann.
Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Meglers kommentar til areal:

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

sameiet Fru Cathrines Hage sitt regnskap ved utgangen av 2024:
- Sum driftsinntekter: kr 2.741.873
- Sum driftskostnader: kr -2.519.700
- Årsresultat: kr 401.877
- Sum egenkapital: kr 495.806

Dyrehold:
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 725 (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 15 000,- (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. 3.100,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.750,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.580,-
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: Obron gruppen AS
- Fotograf: Nonstad Photo

*) 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 Morten Rønningen i Obron Gruppen AS den 26-06-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Våtrom - 3. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 3. Etasje - Bad - Overflater Gulv

TG IU:
Våtrom - 3. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Selger opplyste om følgende i egenerklæringen:
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

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

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

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

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

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 26.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 24.06.2026
- Energiattest
- Vedtekter
- Regnskap 2024
- Protokoll 2026
- Ferdigattest
- Godkjente tegninger
- Seksjonering
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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

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

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

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

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




NERDRUM


NERDRUM










NERDRUM


















SIEMENS




LA BOTANIQUE




SIEMENS




















4
5
6
7
8

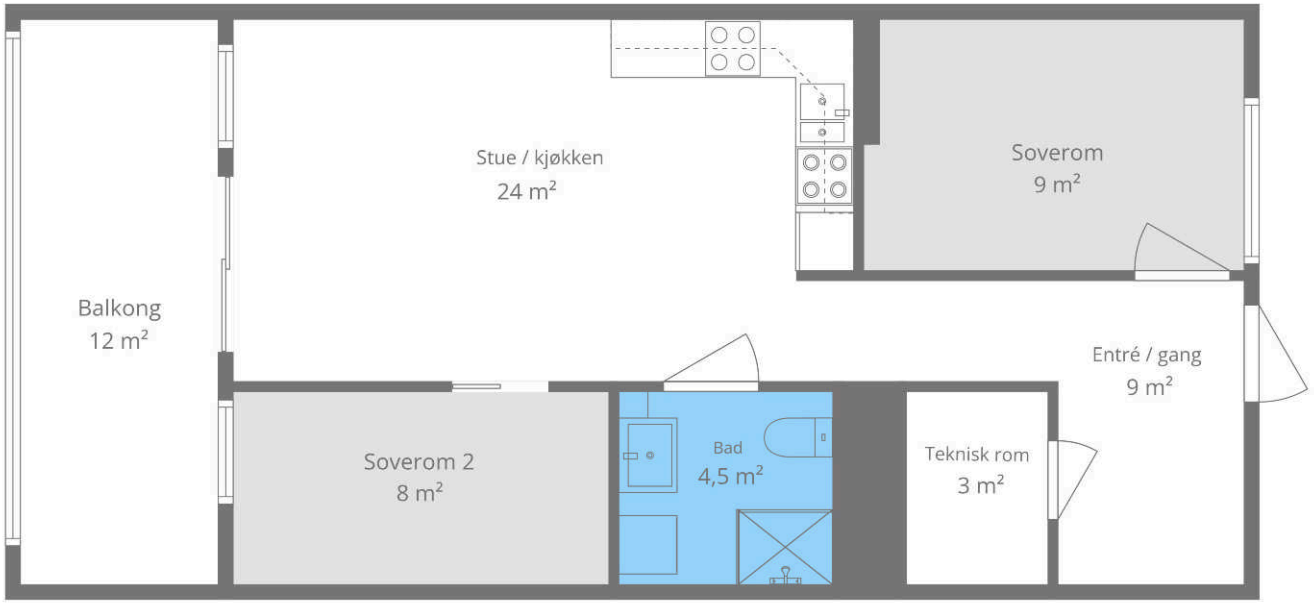

13
14
15
16
17






9

Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre Granåslia 9 , 7047 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 49, bnr. 308, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22694-1039 **Eiendomsverdi ref nr:** RC5738

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Huus Rønningen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Morten Huus Rønningen

morten.ronningen@obron.no
902 81 409

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Øvre Granåslia 9 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 308
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk bestående av fire etasjer over kjeller. Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst via felles trapperom/heis og svalgang.

Boligen fremstår i gjennomgående god stand. sett i forhold til alder. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med stående bordkledning og fasadeplater.
Vinduer og balkongskyvedør er med 3-lags isolerglass.
Taket er tekket med takbelegg/papptekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte, slette overflater. Innvendige tak har malte , slette overflater.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme. Veggene har fliser. Taket har folierte metallplater.
Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri, høyskap med speil samt speil med belysning over servanten.
Det er dusjhjørne med vegghengt dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv. Malte, slette vegger. Malt, slett innvendig tak.
Innredningen er i fabrikkmalt utførelse med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp og nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er etablert sensor (lekkasjevakt/aquastop) tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til kjøkkenet automatisk hvis det oppstår lekkasjer.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Boligen har balansert ventilasjon.
Bygget er tilsluttet fjernvarme, oppvarming via radiotorer.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

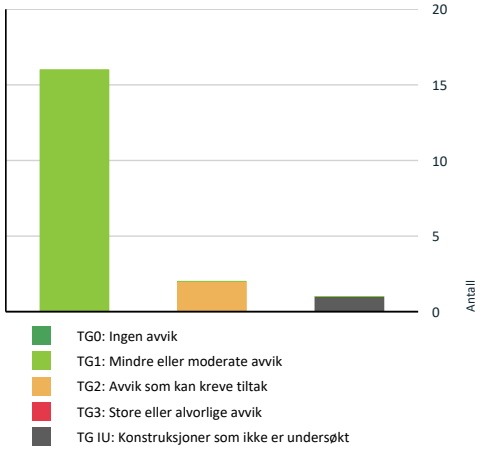
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Øvre Granåslia 9 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 308
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør.

TG 1 Skyvebalkongdør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i fabrikkmalt utførelse og med 3-lags isolerglass. Utvendige rammer/karmer er inndekket med lakkerte aluminiums beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i stålkonstruksjon med skyvbare glassfelt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte, slette overflater. Innvendige tak har malte , slette overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er i betongkonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: soverom (1) og stue/kjøkken.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder. Etasjeskiller er i betongkonstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør inn til et soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har folierte metallplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist enkelte riss i flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss i flisfuger skyldes trolig bevegelser i bygget.

Avviket er per dato vurdert som beskjedent og det er foreløpig ingen større risiko knyttet til avviket, men vær obs på videre utvikling som kan medføre behov for tiltak.



3. ETASJE > BAD

Øvre Granåslia 9 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 308
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme. Gulvet har tilstrekkelig fall til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en skade/hakk på flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket har ingen bygningsmessig konsekvens, anses som kosmetisk. Men for å få TG0/TG1 må flisen byttes.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri, høyskap med speil samt speil med belysning over servanten.
Det er dusjhjørne med vegghengt dusjgarnityr avskjermat med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Hulltaking er dermed ikke utført grunnet tilliggende konstruksjoner. Det er i stedet fortatt fuktsøk på relevante steder uten at det ble påvist indikasjoner på noe unormalt.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er i fabrikkmalt utførelse med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp og nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er etablert sensor (lekkasjevakt/aquastop) tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til kjøkkenet automatisk hvis det oppstår lekkasjer.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørfordelingskap med stengekraner og energimåler (internmåler) tilgjengelig fra baderommet.

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servant på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

Felles avløpsledninger fra tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslagets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i bod/teknisk rom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Bygget er tilsluttet fjernvarme til felles varmesentral/varmeveksler med fordeling til oppvarming av radiatorer og varmtvann.

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod/teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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?
   Ukjent

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

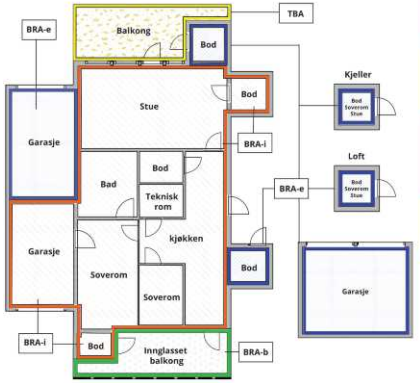
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	63		12	75	
Kjeller		5		5	
SUM	**63**	**5**	**12**		
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, soverom, teknisk rom, bad, stue/kjøkken, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-e: Boenheten disponerer privat bod i felles kjeller med adkomst via fellesarealer.

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

Øvre Granåslia 9 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 308
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.6.2026	Morten Huus Rønningen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	49	308		42	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Granåslia 9

Hjemmelshaver

Haavi Gerd Krogdal, Haavi Sigmund

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Fra Infoland	19.06.2026		Gjennomgått	41	Nei
Egenerklæringsskjema	25.06.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	**Ny versjon**	**Kommentar**
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Øvre Granåslia 9 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 308
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RC5738

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Haavi, Sigmund
19.06.2026
Signed bankID

Haavi, Gerd Krogdal
24.06.2026
Signed bankID

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

Sigmund Haavi

Gerd Krogdal Haavi

Boligen

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

Øvre Granåslia 9
7047 Trondheim

5001-49/308/0/42

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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

B

Adresse	
Øvre Granåslia 9, 7047 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315923**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300622886**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **308**
Seksjonsnummer **42**	Bruksenhetsnummer **H0309**



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 **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 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
86,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
89,80 kWh/m²	**7 461 kWh**

Øvre Granåslia 9, 7047 TRONDHEIM

Detaljering

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

Øvre Granåslia 9, 7047 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2345
SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2345

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av vedlikeholdsfond.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

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.

Styrets innstilling
Styret innstiller Mads Hagerup-Lyngvær til møteleder.

Forslag til vedtak
Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller Inger Anne Valle (seksjon 70) og Kai Martin Bratteng (seksjon 94) til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.

Sak 3

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 4

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. 2345 Årsregnskap med revisjonsberetning med årsmelding.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, dvs ingen endring fra 2023.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 6

Etablering av vedlikeholdsfond.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Fru Cathrines Hage etablerte fra 01.01.2025 en fast vedlikeholdsavsetning som kreves inn månedlig over felleskostnadene.

Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024 og 2025. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Et godt eksempel er hvordan sameiet løste finansieringen av vedlikeholds- og beisebehovet for Øvre Granåslia 9 og 11. Årsmøtet vedtok å gjennomføre arbeidet, inkludert låneopptak for å fullfinansiere tiltaket. Arbeidet ble gjennomført i 2022 og 2023, og sameiet tok opp et lån på ca. kr. 2,7 millioner i OBOS-Banken.

Kostnadene – både renter og avdrag – fordeles månedlig på hver enkelt seksjon. Den enkelte eier har også mulighet til å innfri sin andel av lånet i sin helhet. Lånet er usikret, har en løpetid på 10 år og en nåværende rente på 7,85 %.

For eksempel kan neste runde med beising finansieres helt eller delvis fra vedlikeholdsfondet, slik at vi unngår eller reduserer behovet for nye lån som belaster felleskostnadene. Ved å etablere et vedlikeholdsfond, bidrar alle beboere – uavhengig av hvor lenge de bor i sameiet – til å bygge opp midler til fremtidig vedlikehold. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnadene og gjør sameiet bedre rustet til å håndtere nødvendige tiltak over tid.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030, samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.

Hva utgjør dette for den enkelte?
Den totale eierbrøken til Sameiet Fru Cathrines Hage er: 5957. Årlig avsetting av kr. 300 000/12 måneder = kr. 25 000 i mnd. Kr. 25 000/5957 (den totale eierbrøken) = kr. 4,19 pr. kvm i måneden.

Lovgrunnlag:

I kommentarutgaven til Eierseksjonsloven står det:

«Er det bygget opp fond til bestemte formål, er det seksjonseierne som eier fondets midler i fellesskap, og som bestemmer hvordan det skal brukes. Selv om fondet er etablert til et bestemt formål, må det kunne besluttes at midlene skal brukes til andre fellesformål, for eksempel at vedlikeholdsfondet brukes til reparasjon av skader og erstatning til de seksjonseiere som lider tap ved skaden. Siden loven ikke har andre flertallskrav, må det være tilstrekkelig med vanlig flertall for slike vedtak, jf. § 49 første ledd. Dersom uttak skal brukes til tiltak som etter loven/vedtektene krever 2/3-flertall etter § 8-9 må også selve vedtaket besluttes med 2/3-flertall».

For etablering og uttak av vedlikeholdsfondskonto til fremtidig vedlikehold kreves det jf. Eierseksjonsloven § 29, 3. ledd, et årsmøtevedtak med alminnelig flertall.

Eierseksjonslovens § 29, 3. ledd:

«Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.»

Pengene som kreves inn settes av på en egen konto slik at de skilles fra driftsmidler.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: *«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».*

Forslag til vedtak

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er ledig en plass for styremedlem.

Innstilling

Styret innstiller Brit Rye Heggem til vervet som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brit Rye Heggem

  Brit Rye Heggem (seksjon 45) er interessert i styrearbeidet, og har meldt seg som kandidat til styreverv.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Hagerup-Lyngvær	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Kjell Kristian Gjøvåg	Øvre Granåslia 9
Styremedlem	Tomas Kvaal Leren	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Ole Martin Lundberg	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Gro Røneid	Øvre Granåslia 11

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har epost samfrucath@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

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

Generelle opplysninger om Sameiet Fru Cathrines Hage
Sameiet består av 101 seksjoner.
Sameiet Fru Cathrines Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922625026, og ligger i Trondheim kommune.

Gårds- og bruksnummer:
49 308

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

Sameiet Fru Cathrines Hage har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID

Møter. Styret har i 2024 gjennomført ni styremøter og ett årsmøte.

Ordinært årsmøte ble gjennomført over digitalt via Vibbo i perioden 3.-6. juni. 34 stemmeberettigede deltok. Årsmøtet behandlet kun ordinære saker som årsrapport, årsregnskap samt valg av tillitsvalgte.

I forkant av årsmøtet ble det 21. mai arrangert et beboermøte på Freidigs klubbhus, Eberg. Møtet drøftet mange viktige sider som engasjerte våre beboere, som f.eks. Vibbo (teknisk løsning for årsmøtet og kommunikasjonsplattform), årsregnskap 2023, kortfattet informasjon fra Velforeningen og parkeringsstyret, rutiner Techem og a-konto, vedlikeholdsfond og individuell nedbetaling lån på beising, utløp reklamasjonsfrister, ventilasjon og filter, tiltak måkebestand, skjøtsel (herunder hagegruppe og avtale sommervedlikehold), vintervedlikehold, dørautomatikk, TV/internett leverandører (synliggjøre to ulike prinsipper for valg, skilting/nummerering av sameiet (oppføring av seksjonsnummer på leilighetsdør).

Vaktmestertjenester. På bakgrunn av erfaringer med filterskift og generell oppfølging, besluttet styret i april å heve avtalen med Din Vaktmester med virkning fra årsskiftet. Tjenestene har ikke holdt et nivå styret finner akseptabelt. I forbindelse med skiftet ble det inngått ny avtale med Trøndervask AS om renhold og mattetjenester, gjeldende fra 1. januar 2025.

Ventilasjon. Etter å ha vurdert tre tilbud, inngikk styret avtale med Trønderblikk AS for levering av filter samt kontroll av kjøkkenhetter og ventilasjonsaggregater. Det er frivillig å benytte tjenesten, men styret organiserer filterskiftet og Trønderblikk tilbyr service i etterkant. Første gjennomføring skjedde i januar 2025.

Vedlikeholdsfond. Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

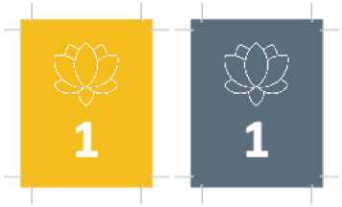
Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholds-oppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300 000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030 (sameiet ble beiset i 2022 og 2023), samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.



Økonomi. Styret tok kontakt med forretningsfører for å avklare om styret kunne fastsette a-kontobeløpet for den enkelte seksjonseier. Forvalter OBOS ga sin tilslutning, og fra 2025 har styret derfor tilpasset a-kontobeløpene for vann og fjernvarme for hver seksjonseier. Endringen gir bedre oversikt og styrker likviditeten både for den enkelte og for sameiet som helhet. Alle eiere ble informert gjennom eget skriv, med forklaring på grunnlaget for endringen og tidspunktet for gjennomføring.

Nummerering av leiligheter. Alle leilighetsdører er merket med seksjonsnummer ved hjelp av en gul (svalgang) blå (korridor) klistrelapp. Dette bidrar til bedre kommunikasjon mellom eiere, beboere og styret.



Digital adgangskontroll. Sameiet har en femårig leasingavtale med Securitas for digital adgangskontroll, som varer til utgangen av 2026. Per i dag mangler digital kontroll på enkelte dører – blant annet inn- og utganger til garasjen, bodarealene og inngangen ved dør 11-0-7 (Kiwi). Styret har vurdert ulike oppgraderingsalternativer, men på grunn av høye kostnader er tiltakene foreløpig satt på vent. Styret arbeider likevel videre med mål om å utvide systemet til å omfatte de fleste fellesinnganger i sameiet.

TV og internett. Markedet for TV og internett er i rask utvikling, og nye seervaner gjør at mange vurderer kun å ha internett uten tradisjonelt TV-abonnement. For mange er TV-abonnement fortsatt aktuelt for direktesendt innhold, særlig når det leveres i pakkeløsning med internett. Spørsmålet for sameiet er om en fellesavtale bør inkludere TV og strømmetjenester – eller bare internett, med valgfri TV-løsning for den enkelte.

Temaet ble presentert på beboermøtet i mai, og styret gjennomførte i etterkant en rådgivende beboerundersøkelse. Resultatene viste at om lag to tredjedeler ønsket en felles pakke med TV, internett og strømmetjenester, mens én tredjedel foretrakk kun internett.

Prosessen startet med innhenting av tilbud fra fire leverandører (Telenor, Telia, Altibox og OBOS Nett) i november/desember 2024. Etter tre måneders forhandlinger ble Altibox valgt som ny leverandør i februar 2025.

Fakturering fjernvarme og varmtvann 2022. Ved innføringen av individuell måling fra 1. januar 2023 ble alle målere for vann og fjernvarme avlest. Dette avdekket forbruk som tidligere ikke hadde blitt innrapportert av den enkelte eier. For å fordele kostnadene fra innflytting i 2019 til 1. januar 2023, mottok alle eiere en spesifisert faktura fra styret via e-post i form av en Excel-fil. Spesifikasjonen viste blant annet:

- Forbruk av fjernvarme (kWh)
- Forbruk av varmtvann (m^3)
- Innbetalt a-kontobeløp
- Seksjonsbrøk
- Andel av umålt forbruk (ikke-fordelte kostnader)

Samlet viste utregningene at sameiet hadde et udekket krav på omkring kr. 225 000 i denne perioden.

Individuell måling. 2024 var det andre hele driftsåret med individuell måling av kaldtvann, varmtvann og fjernvarme via Techem. Styret arbeidet videre med å forbedre rutiner knyttet til måling, i samarbeid med OBOS og Trondheim kommune. Mot slutten av 2024 oppsto det utfordringer med faktureringen av felleskostnader, grunnet en større omlegging i OBOS sitt fakturasystem.



Måker. For å forhindre etablering av måker på takene, ble det satt opp fysiske barrierer.

Kontroller

- *Sprinkler*. Årlig kontroll av sprinkleranlegget ble gjennomført i november Sprinklerkontroll AS, noe som resulterte i en reklamasjon til utbygger på deler av anlegget.
- *Brannvern*. Årlig kontroll brannalarmanlegg og nødlysanlegg utført av Elteam AS.
- *Heis.* Alle våre fire heiser følges opp med jevnlig service og vedlikehold av Kone AS. I tillegg gjennomføres lovpålagt sikkerhetskontroll hvert andre år av Heiskontrollen.
- *Dørautomatikk.* Sameiet har avtale med Systemsikring AS om regelmessig kontroll og vedlikehold av dørautomatikk.
- *Digital adgangskontroll.* Securitas Technology AS følger opp anlegget som del av vår leasingavtale på digital adgangskontroll.

Gartnertjenester. 2024 var første avtaleår med Anlegg og Utemiljø AS for levering av gartnertjenester i sameiet. Vi har sluttet oss til en avtale fremforhandlet av Strinda Hageby Velforening. Avtalen gjelder for perioden 2024–2027, og arbeidet utføres i samarbeid med vår dyktige hagegruppe – i det som vi anser som Strinda Hagebys mest tiltalende hageanlegg.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld. På ekstraordinært årsmøte 17. oktober 2022 vedtok Sameiet Fru Cathrines Hage å tiltre en administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld. Dette gir eiere mulighet til å betale ned hele sin andel av fellesgjelden knyttet til sameiets lån. Nedbetaling kan skje to ganger årlig – 30. mai og 30. november. Mer informasjon finnes på Vibbo.

Julegrantenning. Første søndag i advent ble det, i tråd med tradisjonen, arrangert julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker.

Facebook. Sameiets Facebook-side brukes aktivt, i tillegg til at det jevnlig legges ut oppslag i oppgangene og sendes informasjon per e-post.

Vibbo. Sameiet benytter Vibbo som et digitalt beboerforum levert av OBOS, i tillegg til å sende ut e-post. Her er hva du kan gjøre på Vibbo pr. 2025:

- Finne vedtekter, dokumenter, referater og praktisk informasjon under fanen *Temaer*
- Opprette oppslag, arrangementer og grupper (f.eks. hagegruppa)
- Kommunisere direkte med styret (spørsmål, saker eller forespørsler)
- Delta i digitale årsmøter
- Se og laste ned faktura for felleskostnader under *Min bolig*
- Bestille og betale for mekaniske nøkler under Tema «Lås og nøkler»

Vibbo fungerer som både hjemmeside og oppslagsverk – og gir deg enkel tilgang til det du trenger å vite om sameiet.



Annen informasjon om sameiet

Større vedlikehold og rehabilitering
Det er ikke planlagt større vedlikehold og rehabilitering for 2025–2026.

Vedtekter

for

Sameiet Fru Cathrines Hage

(org. nr. 922 625 026)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Opprinnelig fastsatt stiftelsesmøte 18.03.2019. Sist endret på årsmøte 17.10.22.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Fru Cathrines Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 21.12.18.

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Fru Cathrines Hage er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening. Videre vil de boligseksjonene som har kjøpt bruksrett til parkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 svarende til en (evt. flere) p-plasser eie ideell andel(er) i Realsameiet Strinda Hageby 3 og 4.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49 bnr. 308 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod i kjeller.

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

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

BESKYTTET

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i Realsameiet Strinda Hageby 3 og 4 kan selge denne sammen med boligen eller separat. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere parkeringsplasser. Parkeringsplassene kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene Strinda Hageby 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Utbygger har rett til å selge parkeringsplasser i realsameiet til seksjonseiere i sameiene Strinda Hageby 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Rettighetene skal inntas i vedtektene for realsameiet og ved salg knyttes til gjeldende seksjon. Rettigheten kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

Bestemmelse om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter jfr. vedtekter for Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4.

BESKYTTET

5. VEDLIKEHOLD

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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

BESKYTTET

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 utskiftning 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.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. 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 unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening og parkering. som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader til parkering beregnes ut fr antall p-plaser.

Sameiet har inngått energiserviceavtale med Techem. Techem foretar avlesning av målere og avregner faktisk forbruk mot innbetalt akontobeløp etter inngått energiserviceavtale. Akontobeløp innbetales over giro på felleskostnader hver måned. Techem foreslår nye akontobeløp på årlig basis.

Beløp å betale etter avregning blir krevd inn over felleskostnadene. Beløp til gode vil godskrives over felleskostnadene. Eventuelt overskytende vil bli utbetalt til konto.

Fellesforbruk og ikke-målbart forbruk fordeles på seksjonseierne etter seksjonsbrøk.

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

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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 – MISLIGHOLD

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
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

BESKYTTET

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

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

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 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

BESKYTTET

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 stede 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.

BESKYTTET

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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

BESKYTTET

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

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 etter (1) 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 seksjonseierne
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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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.

BESKYTTET

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

BESKYTTET

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE
ORG.NR. 922 625 026, KUNDENR. 2345

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 740 803	2 363 812	2 210 000	2 793 000
Andre inntekter	3	1 070	15 880	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 741 873**	**2 379 692**	**2 210 000**	**2 793 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-15 223	-7 612	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 160	-17 836	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-145 865	-138 520	-153 000	-153 500
Konsulenthonorar	7	-46 209	-80 633	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-581 694	-1 736 027	-435 000	-465 000
Forsikringer		-152 978	-139 615	-152 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	811	-9 727	-15 000	-17 000
Energi/fyring	10	-305 587	-167 573	-80 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-493 088	-447 031	-480 000	-501 000
Andre driftskostnader	11	-609 967	-584 602	-604 300	-665 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 519 700**	**-3 477 505**	**-2 129 040**	**-2 541 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**222 173**	**-1 097 813**	**80 960**	**251 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		299 642	494 848	0	0
DRIFTSRESULTAT		**521 815**	**-602 965**	**80 960**	**251 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 617	13 089	5 000	15 000
Finanskostnader	13	-130 555	-107 565	-176 000	-110 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-119 938**	**-94 476**	**-171 000**	**-95 000**
ÅRSRESULTAT		**401 877**	**-697 441**	**-90 040**	**156 500**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-697 441		
Til annen egenkapital		401 877	0		

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE
ORG.NR. 922 625 026, KUNDENR. 2345

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	22 835	38 058
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 835**	**38 058**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 317	4 650
Forskuddsbetalte kostnader		293 983	273 565
Andre kortsiktige fordringer	15	4 042	15 663
Energiavregning	16	163 513	300 557
Driftskonto OBOS-banken		669 604	439 856
Sparekonto OBOS-banken		102 149	294 727
SUM OMLØPSMIDLER		**1 248 609**	**1 329 018**
SUM EIENDELER		**1 271 444**	**1 367 076**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17, 18	-495 806	-897 683
SUM EGENKAPITAL		**-495 806**	**-897 683**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	1 424 632	1 862 066
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 424 632**	**1 862 066**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 067	32 302
Leverandørgjeld		291 939	345 335
Påløpte renter		611	12 649
Påløpte avdrag		0	12 407
SUM KORTSIKTIG GJELD		**342 618**	**402 693**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 271 444**	**1 367 076**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 16.04.2025
Styret i Sameiet Fru Cathrines Hage

Mads Hagerup-Lyngvær /s/ Ole Martin Lundberg /s/ Tomas Kvaal Leren /s/

Kjell Kristian Gjøvåg /s/ Gro Røneid /s/

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Organisasjonsnummer: 922625026
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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.

Styrets innstilling
Styret innstiller Mads Hagerup-Lyngvær til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Hege Sundet, seksjon 47, signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Sundet er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag om å erstatte med følgende setning:

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen. Overskuddet består av vedlikeholdesfond kr 299 994 og avdrag på lån med kr 141 718,81. Reelt overskudd er kr 47 298,19.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Innmeldt sak - Synkronisering av dører til/fra fellesgarasje

Innmeldt av Lars Erik Magnussen, seksjon 21.

Sak 1: Synkronisering av dører til/fra fellesgarasje
I dag fungerer dørene mellom boligdelen og fellesgarasjen uavhengig av hverandre. Dette oppleves som upraktisk ved frakt av bagasje, varer eller barnevogn.

· **Forslag:** Jeg foreslår at styret undersøker muligheten for å programmere døråpnerne slik at begge dører åpner seg samtidig ved aktivering.

· **Viktig poeng om universell utforming:** En slik endring vil være et betydelig tiltak for **universell utforming**. For beboere med nedsatt funksjonsevne, eller de som benytter rullestol/rullator, er det i dag svært kronglete å måtte manøvrere og aktivere to separate dører i en trang sluse. En synkronisert løsning vil sikre en langt mer verdig og enkel adkomst for alle.

Styrets innstilling
Saken gjelder synkronisering av de fire **fellesdørene** mellom boligdelen og parkeringsgarasjen (hhv dør 9-0-1/9-0-2 og 11-0-1/11-0-2).

Teknisk vurdering

Styret har undersøkt med leverandører forslaget om synkronisering av dører, Certego. Certego prosjekterte og monterte all dørautomatikk hos oss.

Dagens dørautomatikk (Entrematic EMO) er en eldre modell som ikke har innebygd støtte for synkronisering. Leverandøren Certego opplyser at tiltaket er teknisk gjennomførbart, men krever:

- Installasjon av ekstra reléer og eventuelle tilleggskort (kretskort).
- Ny kabling mellom dørene.
- Økt åpningstid (ca. 30 sek.) for å unngå kostbare nærværssensorer som kan utfordre dørenes brannsertifisering.

Åpning vil fungere uavhengig av om man bruker albuebryter, brikke eller kodetablå.

Når det gjelder brann- og sikkerhetskrav, opplyser Certego at dette i utgangspunktet er uproblematisk så lenge dørene lukker og forblir lukket ved en brannsituasjon.

Økonomisk overslag

Certego estimerer en dags arbeid på de fire dørene, med mulig tilleggskort (kretskort).

Kostnadsoverslag er 7,5 timer arbeid og fire kort til kr 2000 pr stk.
Summen anslås innenfor kr 20 000 + mva = 25 000 inkl mva ferdig montert.

Styrets vurdering

Selv om det lar seg gjøre å synkronisere dørene, vurderer styret at dette er et tiltak som ikke gir en vesentlig forbedring for den generelle bruken ved ferdsel til og fra garasjeanlegget.

Videre vurderes dagens løsning å være i tråd med gjeldende funksjonskrav, herunder tilgjengelighet gjennom eksisterende betjeningsmuligheter, og den ivaretar alle krav til brann og nødhendelser. Selv om tiltaket kan oppleves som praktisk i enkelte situasjoner, vurderes nytteverdien som begrenset sett opp mot kostnader og nytte. Styret kan ikke se at det foreligger et dokumentert behov som tilsier at en slik løsning bør prioriteres. Det er heller ikke mottatt tilsvarende henvendelser over tid.

Styret har således ikke oppfatningen av at beboerne generelt opplever det som *«svært kronglete å måtte manøvrere og aktivere to separate dører i en trang sluse».* Det er kun en døråpner som må aktiveres i hver retning i gangen, henholdsvis albuebryter inn og nøkkelvrider ut. Dørene åpner automatisk ved aktivering. Både albubryter og nøkkelvrider er plassert i en høyde som rullestolbrukere enkelt når.

Samtidig vil styret påpeke at dagens avtale for digital adgangskontroll utløper ved nyttår. I den forbindelse vil det bli vurdert nye løsninger, herunder å erstatte dagens nøkkelvridere med lesere som åpner dørene ved bruk av brikke eller mobil. Dette kan gi en mer moderne og brukervennlig adkomst uten å øke kompleksiteten i anlegget.

Styret tilrår årsmøtet å ikke gå videre med saken om samtidig aktivering av døråpnere i gangen mellom garasjeanlegget og heisen i begge våre bygg. Innstillingen begrunnes i at tiltaket vurderes som ikke nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag fra seksjonseier: Årsmøtet instruerer styret om å utrede og gjennomføre teknisk synkronisering av døråpnere i slusen mellom fellesgarasje og boligdel (tandemfunksjon). Tiltaket skal sikre at begge dører i slusen åpnes samtidig ved aktivering fra én av bryterne. Gjennomføringen forutsetter at løsningen tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet og rømningsveier. Kostnadene dekkes innenfor sameiets driftsbudsjett eller vedlikeholdsfond.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og tre styremedlemmer skal velges.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Mads Hagerup-Lyngvær (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mads Hagerup-Lyngvær

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Kristian Gjøvåg (33 stemmer)
Marianne Marcussen (33 stemmer)
Gro Røneid (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Kristian Gjøvåg
Marianne Marcussen
Gro Røneid

Vedtekter
for
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4
(Org.nr. 923389555)

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4

§ 2 Sameiet

2.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie som eier en parkeringskjeller på gnr 49 bnr. 305 i Trondheim Kommune (heretter "Eiendommen" eller "Parkeringskjelleren").

2.2
Sameiets styre skal samarbeide med boligsameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4 samt Velforeningen Strinda Hageby i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier med rett til parkering i parkeringskjelleren eier en ideell andel. Sameiet er ved etablering et blandet tingsrettslig sameie i den forstand at det både består av personlige sameiere og realsameiere.

En personlig sameier kan være både en fysisk og en juridisk person (selskap eller annen sammenslutning). Ved etablering av sameiet er utbygger en personlig sameier i sameiet for alle usolgte parkeringsretter i Eiendommen, og vil beholde disse sameieandelene frem til samtlige andeler med tilhørende parkeringsretter er solgt.

Beboere i sameiene dannet av de 6 byggetrinn i Strinda Hageby, heretter kalt «boligsameiene i Strinda Hageby», som har parkeringsrett i Eiendommen er realsameiere i sameiet. For realsameierne er eierandelen i grunnboken knyttet til den enkelte matrikkel (boligseksjon), slik at eieren av denne matrikkelen til enhver tid kan utøve rettigheten som sameier i sameiet.

Eierandelene er knyttet til hele Sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel. Totalt sett består sameiet av 207 ideelle andeler, hvor hver andel på 1/207 gir rett til parkering på en plass.

3.2
Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, g.nr 49 b.nr. 305 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiere er

de som har kjøpt bolig med garasjeplass. De leiligheter som ikke har kjøpt bruksrett til parkering i kjeller ved kjøp av boligen har mulighet til å kjøpe slik bruksrett dersom det er ledige plasser.

Som **vedlegg 1** følger en oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene og gir melding til forretningsfører ved endringer.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass ihht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Utbygger har rett til å eie og selge de øvrige parkeringsplassene i sameiet til seksjonseiere i boligsameiene i Strinda Hageby. Rettighetene til utbygger kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende boligsameiene i Strinda Hageby, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. Personlige sameiers sameieandeler er ikke knyttet til noen eiendom og personlig sameiere kan derfor fritt pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel separat, dog på de vilkår og med de begrensninger som ellers følger av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert eller pantsettelse eller salg av sameieandel tilhørende en personlig sameier.

En parkeringsplass i sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i boligsameiene i Strinda Hageby. Utbygger og eventuelle andre personlige sameiere kan leie ut parkeringsplass til andre enn boligsameiene i Strinda Hageby, dersom det er ledig kapasitet i sameiet.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1.** Sameierne som er tildelt plass nr 149a, 149b, 150a og 150b kan ikke fratas sine plasser uten at disse skriftlig samtykker.

Når en eier av en eller flere sameieandeler overdrar sin seksjon følger det antall parkeringsplasser og andeler i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 med, med mindre selger av boligseksjonen har angitt en annen kjøper av parkeringsplassen/plassene.

Kjøper må være seksjonseier i boligsameiene i Strinda Hageby. Styret i sameiet kan når som helst kreve p-plasser solgt dersom selger mot formodning ikke har overholdt denne bestemmelsen. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd forut for salget.

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

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i boligsameiene i Strinda Hageby har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge sameieren har et dokumentert behov.

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Styret i sameiet har også ellers rett til å pålegge sameiere å bytte plasser dersom dette er nødvendig for å tilrettelegge for installasjon av ladere til el- og hybrid-biler i parkeringskjelleren eller lignende tiltak. Sameiere må i et slikt tilfelle akseptere at den nye parkeringsplassen som anvises har en mindre gunstige plassering enn den opprinnelige, uten at dette gir krav på noen form for kompensasjon.

§ 7 Betaling av felles utgifter

7.1
Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales fire ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene til beboere i sameiene Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader. Utbygger faktureres direkte for de eventuelle sameieandeler utbygger sitter på. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere og sameiere fra de øvrige eierseksjonssameiene.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon for sameiere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4, fra den datoen parkeringsplassen tas i bruk for øvrige sameiere. Utbygger belastes kontingent fra ferdigstillelse av parkeringskjelleren.

7.2
Som fellesutgifter anses blant annet:
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av port.

§ 8 Ordinært årsmøte

8.1
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøte holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære årsmøter, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2
Sameiere som er beboere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 skal i årsmøtene representeres ved styret i det boligsameie vedkommende er seksjonseier i, og hvor styret stemmer i forhold til sine seksjonseieres eierandeler. Så lenge utbygger er personlig sameier i sameiet møter utbygger selv i årsmøtet. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere eller sameiere fra de øvrige boligsameiene.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.4
Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

8.5
Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6
Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.7
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som fratar en sameier rettigheter vedkommende er gitt i henhold til disse vedtekter, eller er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1
Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer, inklusiv styreleder. Det skal velges minst ett styremedlem fra hvert av sameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4. I tillegg kan det velges inntil 2 styremedlemmer fra eventuelle øvrige personlige sameierne eller sameiere fra de øvrige boligsameiene. Varamedlemmer kan velges. Styret konstituerer seg selv.

10.2
Styremedlem som selger sin eierseksjon i boligsameiet fratrer automatisk sitt styreverv.

10.3
Styret skal blant annet:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Holde oversikt over sameiere og melde fra til forretningsfører ved endringer
- Forvalte Eiendommen, herunder føre kontroll med økonomien.

- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

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

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

10.8
Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

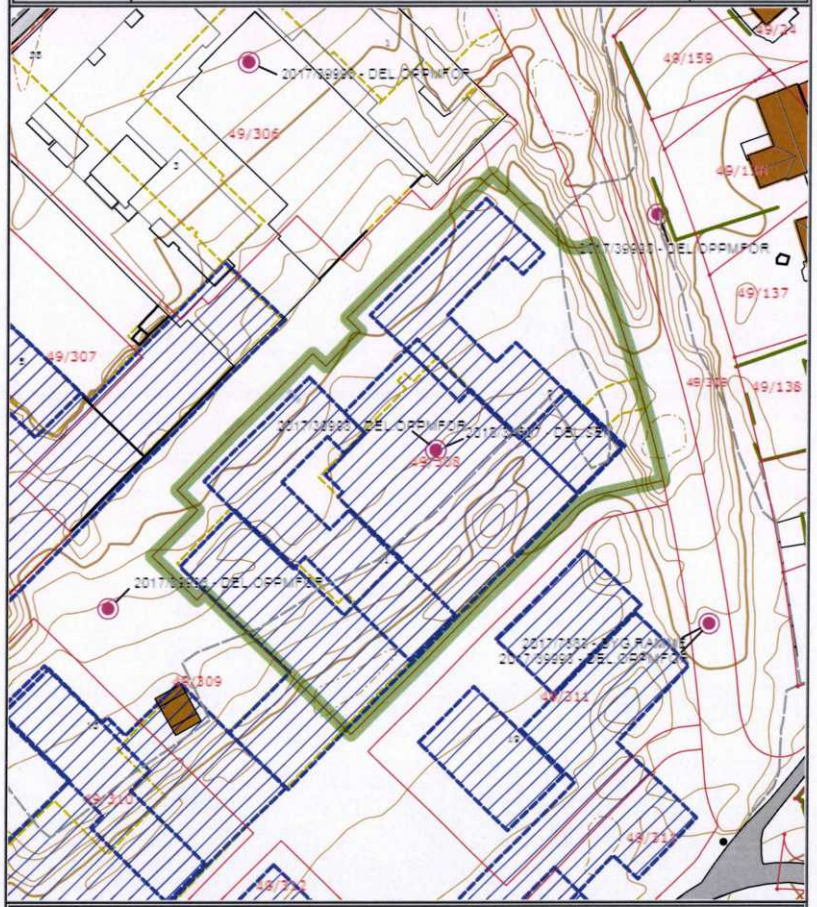
11.1
Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene i Strinda Hageby som er knyttet til en sameieandel i sameiet (realsameiere) plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter. Dette gjelder også for eventuelle personlige sameiere.

§ 12 Oppløsning

12.1
Sameiet kan ikke oppløses.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øvre Granåslia 9, 7047 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:	STRINDA HAGEBY 1 TIL 3 AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			
TRONDHEIM	Dato: 29/10-2018 Sign: Seksjonert eiendom er markert med grønt omriss i kartet.			Målestokk 1:1000



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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Amjed Hasan Naji	BYGG-20/84263 oppgis ved alle henvendelser	Tor Kalland Wigum	04.02.2022

Øvre Granåslia 9 og 11, ferdigattest for byggetrinn 3, del 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	49/287/0/0, 49/308/0/0, 49/308/0/0, 49/308/0/0, 49/308/0/0
Bygningsnummer:	300622887, 300622886, 300622888
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	STRINDA HAGEBY 1-3 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Amjed Hasan Naji
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STRINDA HAGEBY 1-3 AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1724948/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-18 12:58

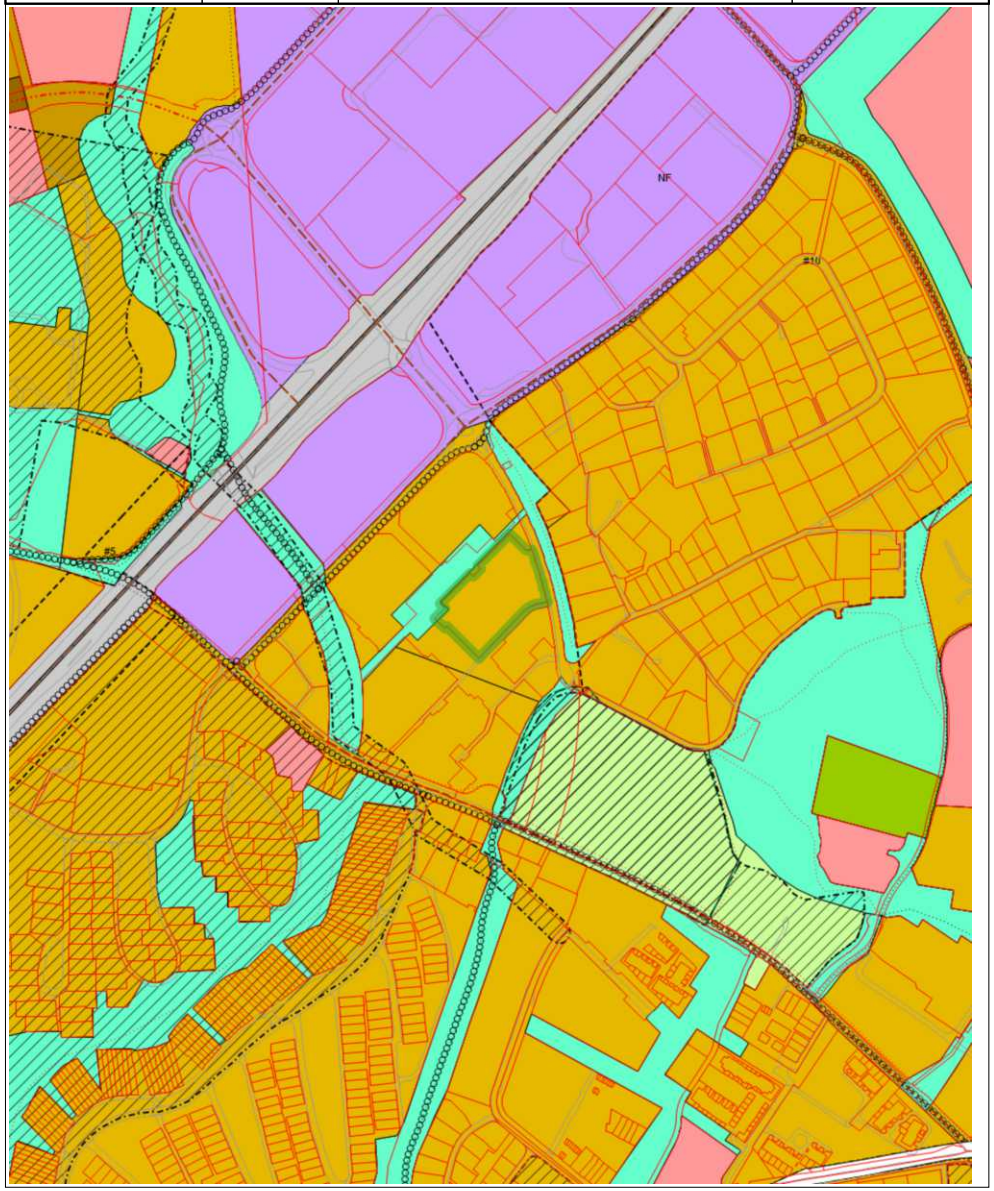


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 42
Adresse:	Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

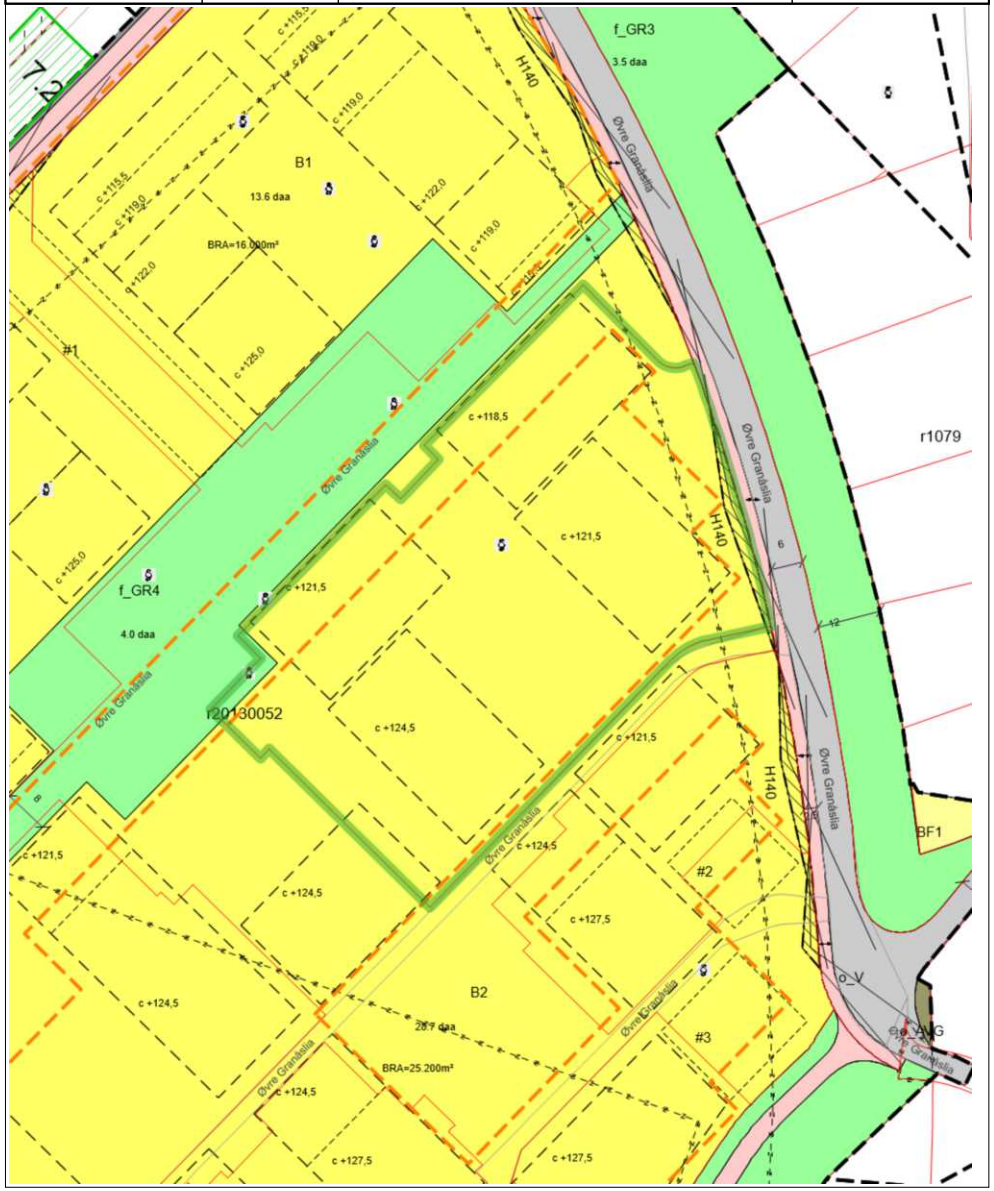
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 42
Adresse:	Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Veg
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Måle- og avstandslinje
- Frisikt
- Kjøreveg
- Sykkelveg/-felt
- Grønnstruktur
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Renovasjonsanlegg
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- RpRegulertHøyde
- Boligbebyggelse
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Kjøreveg
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Frisiktlinje
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpGrense
- Forretninger
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 42
Adresse:	Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bygning under bakken
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Takkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

ØVRE GRANÅSLIA 9

Nabolaget Angelltrøa/Åsvang - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 94/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 92/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 77/100

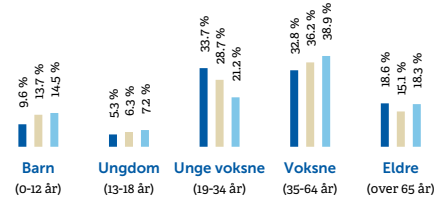
OFFENTLIG TRANSPORT

Sildråpevegen Linje 10, 113	**4 min** 0.3 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	**5 min** 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**10 min** 7 km
Trondheim Værnes	**25 min**

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	**12 min** 0.9 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	**16 min** 1.3 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 592 elever, 37 klasser	**21 min** 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	**21 min** 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	**8 min** 3.4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	**16 min** 1.3 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	**5 min** 3.5 km

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Angelltrøa/Åsvang	1 519	846
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Angelltrøa barnehage (1-5 år) 29 barn	**5 min** 0.4 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 89 barn	**9 min** 0.7 km
Leistad barnehage (0-5 år) 80 barn	**13 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Strinda PostNord	**2 min** 0.2 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**7 min** 0.5 km

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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

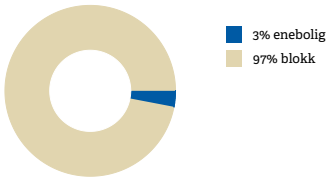
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

SPORT

Eberg ballbane Fotball	**8 min** 0.7 km
Brundalen skole Aktivitetshall, ballspill	**13 min** 1 km
TrenHer Angelltrøa	**6 min**
EasyFit Brunstad	**11 min**

BOLIGMASSE

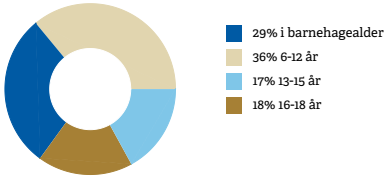


> «Trygt, stille og godt nabolag som passer til alle type mennesker!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

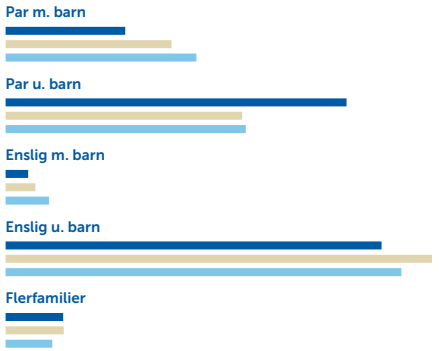
VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	**22 min**
Apotek 1 Moholt	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



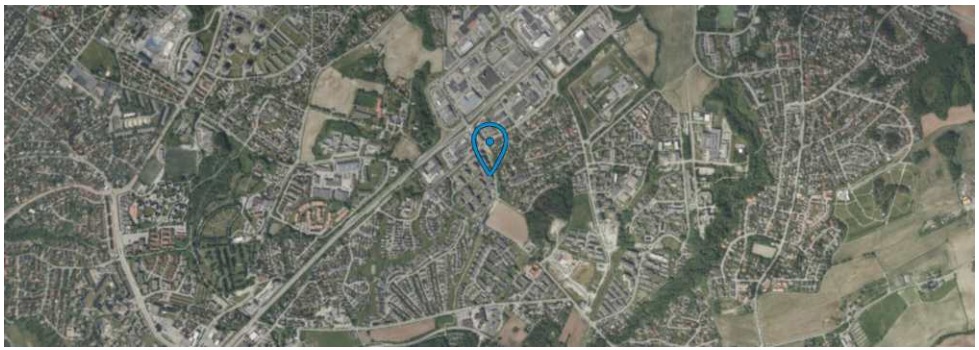
FAMILIESAMMENSETNING

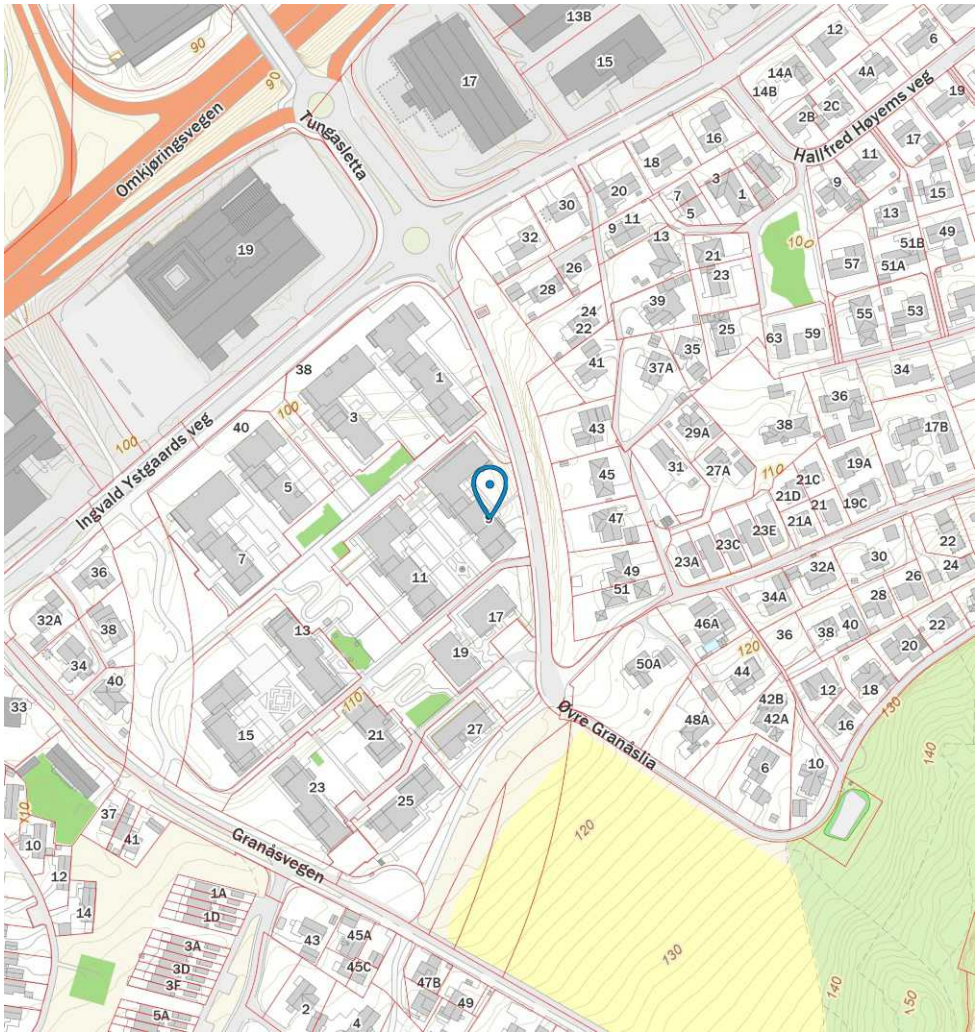


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260220 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Øvre Granåslia 9, 7047 Trondheim.
Gnr. 49, Bnr. 308, Snr. 42, 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: 33260220
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.07.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no