

Velkommen til

Henrik Ourens veg 21, 7069 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Henrik Ourens veg 21
7069 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-	**BRA/BRA-i**	84 / 76 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 491 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	503 716,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 994 806,-	**Byggeår**	1968
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 200,-	**Etasje**	1 av 3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler

+47 482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Henrik Ourens veg 21, 7069 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 4 i GRANÅSVEGEN BORETTSLAG, org.nr. 955784863, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 993 716,-
Prisantydning	kr	2 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	503 716,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 994 806,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 001 706,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 200,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene inkluderer blant annet betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 45 334 834,- pr 01-01-2025

Renter og avdrag
Bank: Husbanken
Lånenr.: 146379573
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,68%
Restsaldo 32 723 813,00
Innfrielsesdato: 20.05.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207983942
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 3 508 862,00
Innfrielsesdato: 30.09.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208309250
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 9 102 159,00
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

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

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

Areal
BRA - i: 76 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 84 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
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 3

Parkering
Parkering på felles oppstillingsplass tilhørende borettslaget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 50, Bnr. 6, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 33 536 m². Felles eiertomt i borettslaget. Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet med plenareal, internveier og parkeringsplasser.

Byggeår
1968 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, toalettrom, stue og 2 stk. soverom.

Kjeller.
Eksternt bruksareal: 3 stk boder.

Standard
1. etasje
Entré:
Belegg på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.

Bad:
Belegg på gulv, tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Dusjnisje med 1 stk glassvegg, 1 glassdør og dusjgarnityr montert på vegg. Varmtvannstank.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

Kjøkken:
Laminat på gulv, tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Varmtvannstank. Kran og avløp for vaskemaskin.

Toalettrom:
Belegg på gulv, tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett. Servant og speil.

Stue:
Laminat på gulv, plater og tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Vedovn. Varmepumpe.

Soverom 1:
Belegg på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Vegg-til-vegg teppe på gulv, tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Beliggenhet
I Henrik Ourens veg bor man med kort avstand til byens
store studiesteder, en rekke servicetilbud, kollektivtransport og utfartsterreng. Det er gang- og sykkelavstand til NTNU Dragvoll, NTNU Gløshaugen og HHiT (ca. 10 minutter). Til sentrumskjernen bruker man ca. 13 minutter. Nærmeste bussholdeplass finner man ved innkjøringen til boligfeltet. Dagligvarebutikk, møbelforretning, restaurant og bensinstasjon ligger ca. 1 km fra leiligheten. Til Sirkus Shopping bruker man ca. 5 minutter med bil, og senteret byr på over 100 forskjellige butikker. For den friluftsinteresserte er en tur i Estenstadmarka verdt å prøve (innen ca. 1,5 km), med et nydelig turterreng sommer som vinter. Ta også turen innom Estenstadhytta som byr på alt fra kanelboller til rømmegrøt og spekemat.

Adkomst
Fra rundkjøringen ved Rema på Moholt følger man Brøsetveien i retning Moholt Kirke. Man passerer kirken og tar deretter første vei til høyre. Følg denne til Henrik Ourens veg 21.

Det vil bli godt skiltet i regi av Eiendomsmegler1 ved annonsert visning.

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1968, er på 3 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.
Flatt tak tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det

samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 25.10.1967.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energimerking
Energikarakter F og oppvarmingskarakter gul.
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor i borettslaget.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

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

Regulering
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R1057c, stadfestet 12.09.1967. Eiendommen er regulert til treetasjes boligblokker.

Det er igangsatt reguleringsarbeid som inkluderer/berører eiendommen r20210023, r20220036, r20230033.

r20210023 - Hensikten med planarbeidet er å utvikle en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter, fellesskap, deling og frodige uterom med plass til dyrkning. Området skal ha god funksjonsblanding, gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og fokus på grønn mobilitet. Det planlegges for boliger, forretning, helse- og velferdssenter, skole med idrettsfasiliteter, svømmehall og barnehager.

r20230033, r20220036- Planene omhandler ny boligbebyggelse hvor det i dag er diverse kontor og næringsbebyggelse, deriblant byggevareforretning med utsalg og lager, Brøsetekra 5, 7 og 13.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen, r20210010.
Planen har til hensikt å tilrettelegging for bygging av blokker i fire – seks etasjer. Det er skissert 173 boenheter. Videre medfører planen en endring av gang- og sykkelanlegget langs Granåsvegen.

Informasjonen er hentet fra Trondheim.kommune.no.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 887 483,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 549 931,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Kjøper må godkjennes i styret i BL.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Ingrid Asbjørg Myrhaug v/ Torbjørn Spjøtvold ihht fullmakt.

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
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
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Det er nylig gjennomført en omfattende rehabilitering av fasadevegger, nye vinduer, nye balkongdører og balansert ventilasjon. Styret er også i ferd med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan noe som kan medføre en ytterligere økning i felleskostnadene. Ta kontakt med styreleder for mer info om dette. Piperehabilitering ble gjennomført høsten 2021.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Marius Eidem i Fyksen Takst den 26-05-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Innvendig - Radon
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Takstrapport dater 28.05.2025
- Selgers egenerklæring datert 25.05.2025
- Husordensregler
- Regler for dyrehold
- Parkeringsbestemmelser
- Vedtekter
- Årsmøte 2024
- Resultat- og balanseregnskap
- Reguleringsplaner, kommuneplanens arealdel og planoversikt
- Byggegodkjente tegninger datert 25.10.1967.

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.

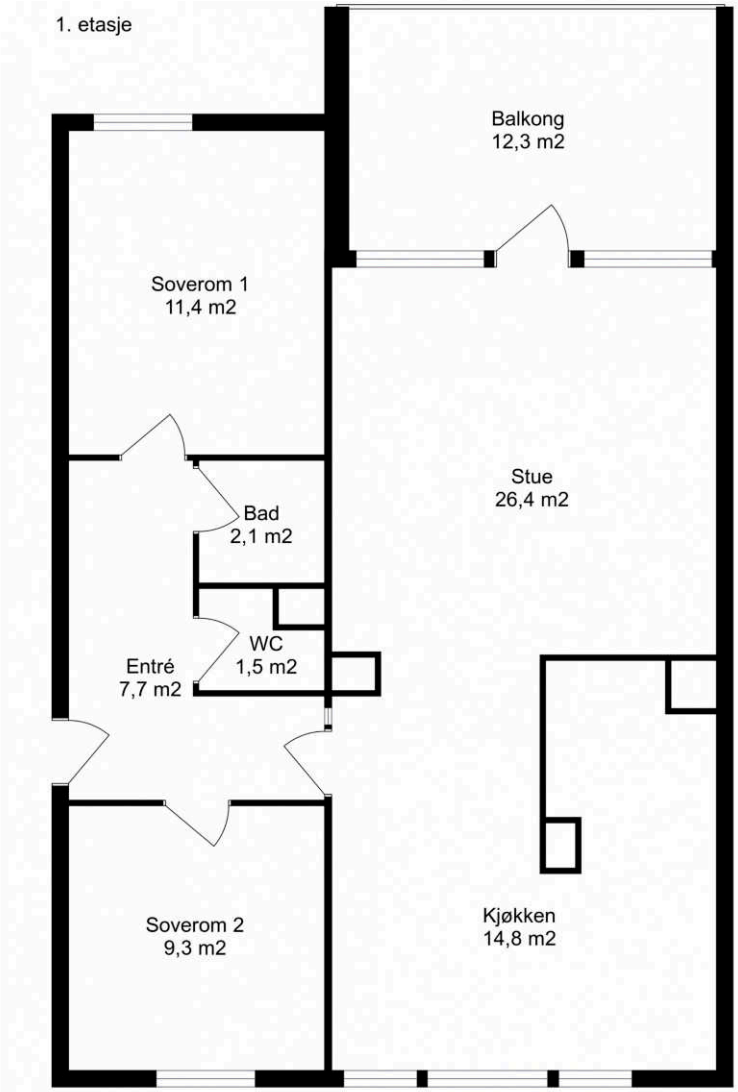
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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
Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 482 72 235
E-post: kjetil.sandmo@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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.






























PALMOLIVE




PALMOLIVE















HENRIK OURENS VEG 21

Nabolaget Reitgjerdet/Teglverktunet - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Granåsvegen	Linje 15, 311	5 min / 0.4 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	8 min / 3.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min / 4.8 km
Trondheim Værnes		29 min

SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	11 min / 0.9 km
Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	15 min / 1.4 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	22 min / 1.7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	21 min / 1.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	8 min / 3.3 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	21 min / 1.9 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	10 min / 4.3 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

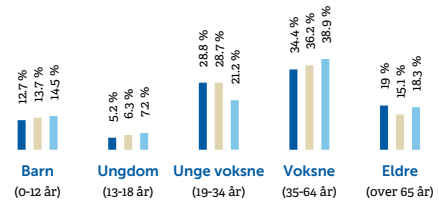
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Reitgjerdet/Teglverktunet	975	553
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Teglverket barnehage (1-5 år)	29 barn	6 min / 0.5 km
Brøset barnehage (1-5 år)	97 barn	6 min / 0.6 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år)	26 barn	8 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Angelltrøa	Post i butikk, søndagsåpent	8 min / 0.7 km
Kiwi Strinda	PostNord	11 min / 0.9 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

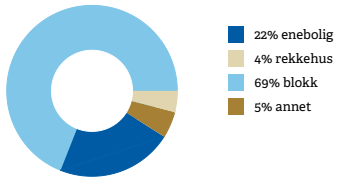
GATEPARKERING

Lett 87/100

SPORT

Eberg ballbane	Fotball	4 min / 0.3 km
Brøset idrettsplass	Fotball, sandvolleyball	9 min / 0.8 km
TrenHer Angelltrøa		9 min
TrenHer Moholt		11 min

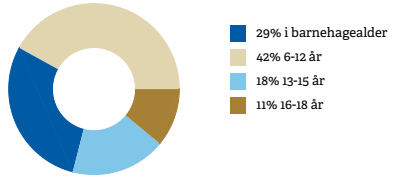
BOLIGMASSE



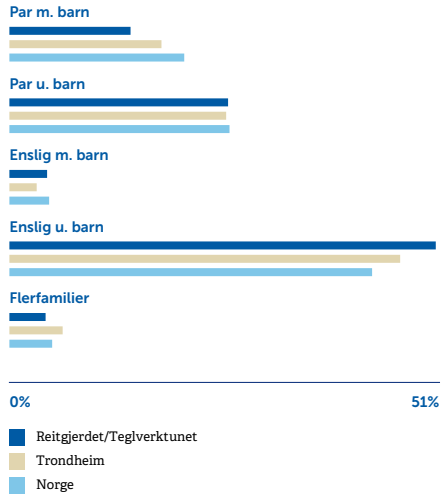
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	13 min
Apotek 1 Moholt	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Henrik Ourens veg 21 , 7069 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 50, bnr. 6
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21758-1521 **Referansenummer:** EP8854

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eidem **Vår ref:**

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

Rapportansvarlig

Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

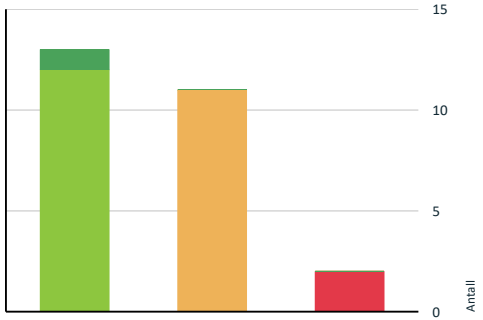
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

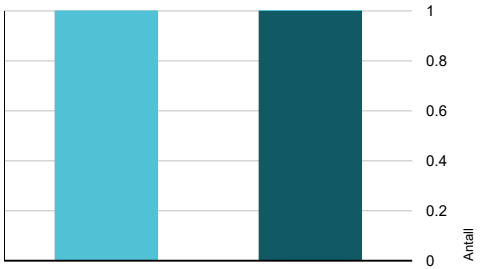
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Henrik Ourens veg 21 , 7069 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør med glatte flater, er av ukjent alder.
Balkongdør med 3-lags glass, datert 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er en trekonstruksjon av ukjent alder. Gulvet består av sponplater av ukjent alder, belagt med terrassebord. Rekkverket er av tre. Underliggende konstruksjon er skjult av terrassebord og ble ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvet har en uheldig oppbygning, ved bruk av finerplate som har dårlig fuktmotstand, det bemerkes noe råteskade i plateskjøt under terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser samt utbedring av råteskadet plate anbefales.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av eldre ukjent alder. Det er belegg og laminat på gulv, malt tapet, plater og tapet på vegger, malt betong i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av betong fra byggeår.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, pipeløpet er rehabilitert på ukjent tidspunkt i regi av borettslaget. Vedovn fra byggeår er tilkoblet pipeløpet stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ildfast plate under vedovn er for kort ihht forskriftskrav på 30 cm. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater, er fra byggeår/eldre ukjent alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre ukjent alder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger, malt betong i himling.

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak
• Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

1. ETASJE > BAD

Henrik Ourens veg 21 , 7069 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv, reflektorovn montert på vegg som varmekilde.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Jernsluk fra byggeår. Belegget er synlig klemt til sluket med klemring.
Tapeten danner tettesjiktet på vegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har ikke tilfredstillende membran/tettesjikt på vegger og gulv. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.
Utskifting av sluket anbefales ved oppussing av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjnisje med 1 stk glassvegg, 1 glassdør og dusjgarnityr montert på vegg. Varmtvannstank.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes krakelering av servantplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke tilfredstillende tettesjikt på vegger og gulv, skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.



Fuktmåling i hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår/av eldre ukjent alder.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Varmtvannstank. Kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er av eldre ukjent alder, ventilatoren har avtrekk via bygningens ventilasjonskanaler.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av eldre ukjent alder.
Rommet har naturlig ventilering.
Innredning: Gulvmontert toalett. Servant og speil.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bemerkes rennmerker i toalettet, videre er trykknapp defekt på den ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Henrik Ourens veg 21 , 7069 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales utbedring av toalett.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber fra byggeår, med noen nyere tilpasninger av rør på kjøkken og bad. Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kran i kjøkkenbenken er ikke tilfredstillende plugget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales plugging av kran i kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør er av jern fra byggeår, avløpsrør av jern ble rørfornyet på ukjent tidspunkt i regi av borettslaget. Det er noen nyere tilpasninger av plastrør på kjøkken og bad.

TG 1 Ventilasjon

Det er ettermontert balansert ventilasjon med varmegjenvinning lokalt på hvert oppholdsrom, anlegget er et såkalt desentralisert ventilasjonsanlegg. Øvrige rom i boligen har naturlig ventilering via ventiler i vinduer, med unntak av våtrom som har naturlig avtrekk via veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe plassert på stue.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på kjøkkenet er på ca 50 liter og er montert i kjøkkenskapet. Overløp er ført til avløp. Tanken har fast eltilkobling.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Varmtvannstank bad

Varmtvannstanken er på ca 95 liter og er montert på badet. Overløp er ført til gulv med sluk. Tanken har fast eltilkobling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er av eldre ukjent alder. Sikringsskap med skru- og automatsikringer er plassert i felles trapperom og har kursfortegnelse i skapdøren.

Spørsmål til eier er satt som ukjent da det er et fullmaktsalg.

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring er ikke fremvist.(TG 2)

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

    På bakgrunn av dette og alder anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Henrik Ourens veg 21 , 7069 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og 6 kg brannslukker.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

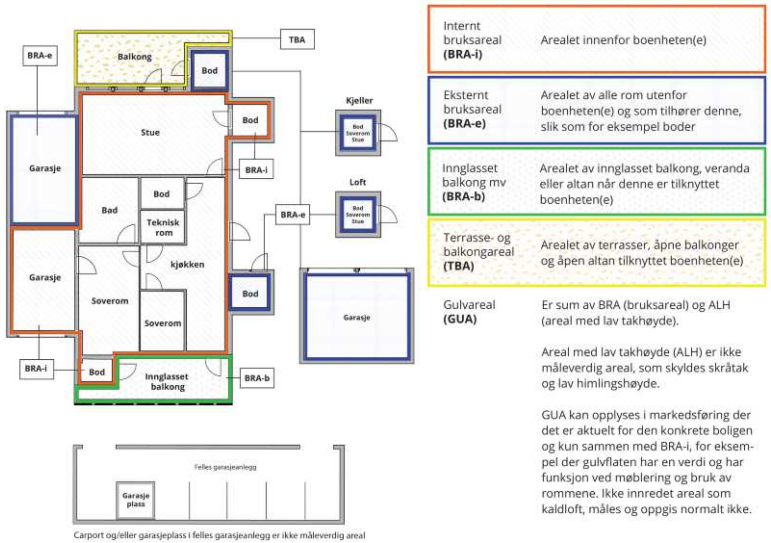
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Henrik Ourens veg 21 , 7069 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		8		8	
1. etasje	76			76	12
SUM	**76**	**8**			**12**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2. stk boder	
1. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Toalettrom, Stue, Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	76	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Marius Eidem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	50	6		0	33536.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Henrik Ourens veg 21

Hjemmelshaver
Granåsvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANÅSVEGEN BORETTSLAG	955784863			Myrhaug Ingrid Asbjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Fra Infoland	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Henrik Ourens veg 21 , 7069 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bank ID SIGNERT 25.05.2025 Spjøtvold Torbjørn

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

Torbjørn Spjøtvold

Boligen

Henrik Ourens veg 21
7069 TRONDHEIM

5001-50/6/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Vet ikke om noen skader eller noe andre feil på leiligheten

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

4.03 (Leilighetsmappe)

HUSORDENSREGLER FOR GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

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

§ 1. Ansvar - omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder i borettslaget.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

§ 2. Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger, og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne selv - unødige omkostninger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

Ballspill må bare foregå på anvist lekeplass. Sykling er ikke tillatt på plenene.

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Enhver borettshaver som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

§ 3. Renhold

Utfør renhold av trapper, ganger, boder og kjellerrom etter avtalt turnusliste i gangen.

§ 4. Avfall

Søppelsjaktene er kun beregnet for husholdningsavfall. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte. Pakk avfallet godt inn før det kastes. Unngå brannfarlig avfall, for eksempel varm aske o l, filler fuktet med olje eller annen brannfarlig veske. Lås søppelsjakten og ta ut nøkkelen etter bruk.

Bruk den oppsatte papircontainer fra renholdsverket til papp- og papiravfall.

Vær oppmerksom på at mating av dyr og fugler, og matrester som etterlates utendørs kan lett trekke rotter og mus til husene.

§ 5. Ro og orden

Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger.

Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy - banking, boring, sliping m m - må ikke foregå på søndager og helgedager eller mellom kl 22.00 og kl 07.00 på hverdager.

Lås alltid dørene til kjellerrom og tørkerom. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 22.00.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende i trapperom eller oppganger. Egne boder benyttes til dette formål.

§ 6. Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e l i den kalde årstid slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

Framleie av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først en begrunnet søknad til styret. La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, antenner, flaggstenger, skilt e l før naboene er forespurt og styret har samtykket.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Brannmelder og brannslokningsapparat skal være montert. Bruk aldri bart lys i kjelleren.

§ 7. Baderom, w c, kraner og ledninger

Borettshaveren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. På klosset må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at borettshaverne får omkostninger med å stake opp.

§ 8. Plikter - mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i - og følge dem.

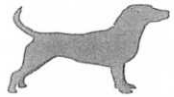
For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordenesreglene og eventuelle tillegg til disse, er det unødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig misligholdt av leieavtalen og føre til oppsigelse av andelseieren- jfr husleiekontrakten.

Trondheim de 27. mai 1991

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

4.04 (Leilighetsmappe)

REGLER FOR DYREHOLD I GRANÅSVEGEN BORETTSLAG



Vedtatt av styret den 4.10.2006, og med hjemmel i vedtektene, jfr. Borettslagslovens bestemmelser.

1

Dyrehold er tillatt i borettslaget forutsatt at det foreligger gode grunner for dyrehold, og at dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets øvrige beboere. Allergiplager hos beboere i borettslaget vil alltid regnes som ulempe.

2

Selv om det er tillatt med dyr i borettslaget skal det alltid søkes på forhånd til styret fra den som ønsker å holde dyr. Tillatelsen fra styret gis et bestemt dyr, og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.

3

Borettshavere som har dyr forplikter seg til å respektere de vedtekter og ordensregler som gjelder og herunder særskilt hensynta de øvrige beboeres bruk av fellesarealer m.v.

4

På borettslagets område skal dyr være i bånd og/eller under kontroll av eier. Når det gjelder katter m.v. er eier ansvarlig på samme måte, herunder å påse at dyr ikke gjør fra seg på lekeplasser, gressplener eller lignende til sjenanse for de øvrige andelshavere. Eier av dyr står selv ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyrene.

Eiere av dyr erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m v.

5

Ved vesentlig mislighold av disse bestemmelser vil borettslagsloven kunne komme til anvendelse. Gjentatte klager på dyrehold vil regnes som vesentlig mislighold.

REGLER OM DYREHOLD I GRANÅSVEGEN BORETTSLAG:

1. Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets beboere er dyrehold tillatt.
2. Det skal alltid søkes borettslagets styre om tillatelse til å holde dyr. Tillatelsen gis til ett bestemt dyr og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.
3. Borettshaveren som holder dyr er registreringspliktig og må skriftlig forplikte seg til å respektere reglene for dyrehold i borettslaget. Likeså skal de generelle regler/lover om båndtvang alltid overholdes. Denne bekreftelse innebærer også at eieren godkjenner å måtte skille seg av med dyret hvis retningslinjene ikke følges.
4. Styret vil vurdere tillatelsen på nytt hvis det senere mottar begrunnede klager på dyreholdet, for eksempel sjenerende støy, lukt og/eller aggressivitet fra dyret. Tillatelsen vil også bli gitt ny vurdering hvis bestemmelsene i **pkt 5 og 6** brytes og blir påklaget.
5. På borettslagets område skal dyret være i bånd og under full kontroll av eier eller person/barn over 10 år som er fortrolig med dyrets gemytt og dressurspråk
6. Av hygieniske hensyn gjelder følgende:

   6.1 Det er ikke tillatt å lufte/leie dyr i områder bestemt tillekeplass for barn

   6.2 Eieren plikter å fjerne ekskrementer etter dyret.

REGISTRERINGSSKJEMA

Dyrets eier: **Adresse:**

Art: Rase: Navn: Kjønn:

ERKLÆRING

Jeg bekrefter med dette at jeg vil rette meg etter det til en hver tid gjeldende reglement for dyrehold i **Granåsvegen Borettslag**. Jeg er innforstått med at brudd på nevnte reglement kan medføre at jeg må skille meg av med dyret.

Underskrift av dyrets eier

Trondheim:_____

_____
underskrift

Parkeringsbestemmelser
Granåsvegen Borettslag

Styret har på vegne av borettslaget inngått avtale med Trondheim Parkering KF om kontroll av borettslagets parkeringsareal.

Starttidspunkt: tirsdag 29.mai 2012

1. **Reserverte parkeringsplasser:**
   Området er skiltet og vil være reservert for beboere i tidsrommet mandager til fredager fra Kl. 07.00 til kl. 17.00. Alle som parkerer på reserverte plasser må benytte parkerings-bevis/oblater som festes på venstre side av bilens frontrute. Dersom en husstand har mer enn en bil kan en så langt det er mulig kvittere ut ytterligere oblat. Brukerne må være bosatt i borettslaget.

2. **Gjesteparkering:**
   Ettersom alle parkeringsarealer er fri etter kl. 17.00 alle hverdager og i helger, kan gjester parkere fritt. Dersom gjesten(e) skal parkere i tiden kl.07.00-17.00 på virkedager, er det derimot nødvendig med tillatelse i form av parkeringsbevis/oblat. Disse kan også kvitteres ut. Dersom gjesten(e) har behov for parkering i lengere perioder må det foreligge tillatelse fra B/L i forkant av parkeringen. Tillatelsen skal ligge godt synlig i bilens frontrute for kontroll.

   Beboerne bør informere sine gjester om borettslagets parkeringsreglement.

3. **Parkering på borettslagets gangveger og foran blokkene er forbudt:**
   Det tillates stans for nødvendig av- og pålessing, forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.

   Parkerte kjøretøy kan bli ilagt kontrollavgift og kan bli borttauet. Påbudet er nødvendig for å sikre fremkommelig kjøreveg for utrykningskjøretøy og for adkomsten til våre søppelrom, samt i henhold til offentlig skilting for Henrik Ourens vei og Ole A Wolds vei.

4. **Uregistrerte kjøretøy:**
   Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte/avskiltede kjøretøy. Slike vil omgående bli fjernet For eiers regning og risiko.

5. **Klager:**
   Klager og spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller om parkeringsreguleringen skal **ikke** Rettes til vaktmester eller styrets medlemmer, men til Trondheim Parkering KF, Tlf: 72 54 09 00.

   Klager på ilagt kontrollavgift må sendes skriftlig til: Trondheim Parkering KF
   Erling Skakkes gt 40
   7012 Trondheim

VEDTEKTER
(sist endret 11.05.2006)

ORDENSREGLER
(sist endret 27.05.1991)

REGLER FOR DYREHOLD
(Sist endret 04.10.2006)

SØKNAD OM DYREHOLD

PARKERINGSBESTEMMELSER
(innført 29.05.2012)

og

TILDELING AV GARASJER

Borettslaget disponerer 48 garasjeplasser som skal fordeles på maks 90 leiligheter. Det har derfor vært nødvendig å etablere en venteliste som vil favorisere beboere med lengst ansiennitet. Søknad om garasjeplass skal rettes til styret i borettslaget, postkasse ved vaktmestergarasjen i Henrik Ourens veg.

FOR

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Granåsvegen Borettslag org.nr. 955 784 863 Vedtatt på ordinær generalforsamling 11. mai 2006.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Granåsvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående, forretningsfører kan engasjeres av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1).** Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2.**

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

(1) Det praktiseres ikke forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Garasjer

De garasjer borettslaget disponerer tildeles etter ansiennitet. Det er en forutsetning at garasje brukes av andelshaver eller medlem av husstanden som eier registrert bil, liser eller fast disponerer bil i ansettelsesforhold. Eventuell framleie av garasje skal på forhånd godkjennes av borettslagets styre. Overdragelse garasjeplasser kan ikke knyttes til overdragelse av leilighet. Styret fastsetter overdragelsesprisen for garasjen, prisen reguleres hvert år.

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13** og **5-15**.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

Forutsetning for at borettslaget dekker kostnader ved utskifting av sluk i badegulv er: *Andelshavere som skal modernisere/oppgradere sine bad i henhold til "våtromsnormen" plikter å gi borettslaget et forutgående varsel om dette slik at borettslaget får anledning til å skifte sluket før oppgraderingen starter. Hvi badet oppgraderes uten at borettslaget er gitt anledning til å skifte sluket, bortfaller borettslagets ansvar for utskifting av sluk. Dette blir i så fall andelshavers økonomiske ansvar.*

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18**.

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg (5-22)
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-2 Valgkomite
(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9237
Granåsvegen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Granåsvegen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 18:00, Viva Italia, Vegamot 12.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Granåsvegen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siri Schultze-Florey foreslås valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristoffer Brennelien foreslås valgt som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 215 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Siri Schultze-Florey

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

- Kristoffer Brennelien

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- velges i møtet
- Olav Sivertsen
- Yaroslava Lesiuk

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

- Velges i møtet
- Velges i møtet

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

- velges i møtet
- velges i møtet
- velges i møtet

Vedlegg
1. Valgkomiteens innstilling.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siri Schultze-Florey	Henrik Ourens Veg 3
Styremedlem	Kristoffer Brennelien	Henrik Ourens Veg 7
Styremedlem	Jørgen Flægstad, fra 01.12.23	Ole A. Wolds Veg 6
Styremedlem	Yaroslava Lesiuk	Ole A. Wolds Veg 4
Styremedlem	Olav Sivertsen	Ole A. Wolds Veg 8
Styremedlem	Stine Grønnhaug, fram til 01.12.23	
Varamedlem	Hilde Erlandsen	Henrik Ourens Veg 3

Valgkomiteen

Joakim Kvarsnes	Ole A. Wolds Veg 4
Lars Moan	Ole A. Wolds Veg 2
Oddbjørn Winge	Henrik Ourens Veg 1

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: granaasevegen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.
Granåsvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955784863, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:
50 6

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Granåsvegen Borettslag har ingen ansatte.

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

01. Avtaleforhold
*Forretningsførsel er i henhold til kontrakt utført av Obos Eiendomsforvaltning AS.
*Bankforbindelse er Obosbanken
*Vi får utført vaktmesteroppgaver gjennom firma Øyvind Myhre; brøyting, sandstrøing, plenklipping og vedlikeholdsoppgaver.
* elektriske arbeider, inklusive interkontroll; Vintervoll AS
* rørleggerarbeid med AS Rørlegger og Trondheim VVS
* renhold; Trondheim Renholdservice AS
* kabel-TV; Canal digital/ Telenor
* Elbil-lading; Charge 365
* Kontroll av tak; ARW Takkontroll AS

02. Generelle opplysninger om borettslaget
Borettslaget består av 90 andelsleiligheter hver på 77 m^2 brutto areal, fordelt på 4 bygninger, 49 bilgarasjer (48 til utleie) fordelt på 9 bygninger og 1 vaktmestergarasje. Borettslagets leiligheter ble innflyttet i perioden juni 1969 til februar 1970. Eiendommen har gårdsnummer 50, bruksnummer 6, foretaksnummer 955 784 863, og har 33 503,4 m^2 eiendomsgrunn.

03. Forsikring
Borettslaget har tegnet fullverdi-forsikring for eiendommer og kjøretøyer i Gjensidige. Den enkelte andelseier bør ha hjemme-forsikring som dekker innbo og løsøre. Borettslaget har også yrkesskadeforsikring for sine ansatte. Egenandelen ved skader er for tiden kl. 10 000,- Polisenummer; 78246052
I desember 2023 byttet borettslaget til Tryg Forsikring, avtalenummer 8731053. Egenandelen er på 10.000.

04. Omsetning av leiligheter

Omsetningen av Borettslagets leiligheter skjer til markedspris. Leilighetene er ikke underlagt offentlig taksplikt, og det praktiseres ikke forkjøpsrett for andelshaverne i Borettslaget. Det vises til §3 i vedtektene, vedtatt 11. mai 2006. Det finnes derfor ikke generelle takster på leilighetene verken hos styret eller forretningsføreren. Forretningsfører får oppgitt omsetningspriser, og disse blir registrert. Forretningsfører kan derfor gi opplysninger om prisnivået for leilighetene.

05. Økonomi
Styret har kontinuerlig fokus på kostnadskontroll. Det er helt avgjørende å forvalte borettslagets ressurser på en god måte ved å finne gode løsninger på drift og vedlikehold av boligmassen som kan redusere kostnadene.

Styrets arbeid

Siden årsmøtet er det avholdt 8 styremøter. Styret har vært fulltallig på de fleste møtene. Det har utover ordinære styremøter også vært møter med andre aktører og samarbeidspartnere.
Det daglige og ukentlige arbeidet for styret består i å ivareta de forpliktelser og ansvar borettslaget har både overfor beboere og eksterne aktører, ivareta borettslagets økonomi, ivareta borettslagets eiendomsmasse og bidra til at hver enkelt beboer opplever borettslaget som et godt sted å bo. Styret får mange henvendelser fra beboere av ulikt slag med både spørsmål, søknader og ønske om bistand i ulike saker. Disse er fulgt opp så godt vi har kunnet. Styret ser at de fleste beboere benytter seg av det digitale systemet Vibbo. Styret kan nås på Vibbo eller på telefon.
Videre i denne årsrapporten trekkes fram et utvalg større og viktige saker som styret har håndtert det siste året.

Brannvern rapport

Norsk Brannvern utfører årlig befaring og kontroll i borettslaget. Det omfatter den enkeltes beboers slukkeutstyr og røykvarslere samt fellesareal. Rapporten for årets befaring er mottatt og vil gjennomgås av styret. Styrets generelle anbefaling er at alle beboere bidrar til å holde rømningsveiene åpne og fri både på innsiden og utsiden og sørger for at fellesareal er ryddige og tilgjengelige.

Brannvernkurs

Vårt nye forsikringsselskap Tryg tilbyr borettslaget et brannvernkurs som sendes ut til alle dem som har oppgitt epostadresse.

El-bil lading

Borettslaget har i 2023 utvidet til 12 ladepunkter, fordelt som følger:
4 ved parkeringsplassen Henrik Ourensvei 13-21
4 ved vaktmestergarasjen
4 ved Ole A. Wolds veg.
Systemet for ladning er www.Charge365.no
Laderen er av typen Zaptech

Vedlikehold og rørfornying

En viktig del av styrets arbeid er å sørge for at boligmassen og viktig infrastruktur er i forsvarlig stand. Mye av borettslagets boligmasse er i god stand etter at det de siste årene er gjennomført nødvendig rehabilitering.
Styret har arbeidet med hvordan avløpsrørene kan fornyes og oppgraderes.
Styret har inngått en avtale med Olimb, som tilbyr rørfornying i eksisterende rør. Ved dette arbeidet er det kun avløpsrør som fornyes. Og det krever ikke at badevegger må tas ned og settes opp igjen. Arbeidet vil pågå i januar til juni 2024.
Av vedlikehold kan nevnes at styret har inngått en avtale om fasadevask som skal gjennomføres hvert år.
Lekeplassen er blitt fornyet til glede for alle. Firma Mesterlandskap har utført arbeidet.

Sosialt

Vi hadde gleden av å kunne samle mange beboere til St. Hans feiring med grill, bål og leker.
Til tenning av julegranen hygget små og store seg til musikk og nissebesøk.
På vårdugnaden ble det gjort mye fint arbeid; rake, koste, plukke søppel og benker ble beiset. Dugnad er også en sosial møteplass. Takk til alle som deltar på disse arrangementene.

Forvaltning

OBOS Eiendomsforvaltning AS har vært forretningsfører. Dette er et samarbeid styret ser stor verdi av å ha.

Styrets inntrykk er at beboerne trives i borettslaget, og det er et godt sted å bo.
Styret er opptatt av å følge opp henvendelser fra alle beboere på en tilfredsstillende måte og bidra til å ivareta borettslagets og den enkelte beboers interesser.

For styret
Siri Schultze-Florey

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere renteøkninger enn forventet på borettslagets lån.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Trondheim kommune
Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:
-10% på vann og avløp
-48% på renovasjon
-50% på feieavgift
-3,85% på eiendomsskatten

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

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

Lån
Granåsvegen Borettslag har lån i Husbanken og Obosbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med kr 500 fra 01.01.2024, samt en ny økning fra 01.07.2024 med kr 350.
Garasjeleien er budsjettert med en økning på kr 250 pr. kvartal fra 01.07.2024.

Felleskostnader fra 01.07.2024 kr 5 650 pr. måned.
Garasjeleie fra 01.07.2024 kr 1 000 pr. kvartal.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

R 125, byst. 16.12.99.

BU/300/02350.98

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEG LANGS GRANÅSVEGEN PÅ STREKNINGEN FRA HENRIK OURENS VEG TIL KRYSSET GRANÅSVEGEN/BRØSETVEGEN.

Planen er datert:	20.01.99
Dato for siste revisjon av planen:	24.09.99
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	24.09.99
Dato for kommunestyrets vedtak:	16.12.99

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Formålet med planen er å legge tilrette for bygging av separat gang- og sykkelveg langs Granåsvegen på strekningen fra Henrik Ourens veg til krysset Granåsvegen/Brøsetvegen.

Området reguleres til følgende formål:

Trafikkområde - kjøreveg
gang-og sykkelveg
annet trafikkareal
Byggeområde - boligområde

1.0 Trafikkområde

1.1 I trafikkområde skal det anlegges kjøreveg, rabatter, gang-og sykkelveg og avkjørsler som vist på plankartet.
I trafikkdeleren mellom kjøreveg og gang-og sykkelveg skal det plantes tre rekke.
Det anlegges fartsregulerende fysiske hindre der biltrafikken krysser gang-og sykkelvegen.

2.0 Byggeområde

2.1 Område for boliger
Området er tidligere vegareal som tillegges/inngår som en del tilstøtende boligeiendommer.

Det anlegges lysregulert kryssing av gang/sykkeltrafikken i Brøsetvegen.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
16.12.1999, sak B nr. 217/1999

Anne Kathrine Slungård
ordfører

Kirkemannskapsskretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20100026
Arkivsak:11/44506

Områderegulering av Brøset, gnr 14/1 m.fl.
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 22.04.13
Dato for godkjenning av bygningsrådet	: 13.06.13

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 01.02.12, senest endret 04.04.13.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse 1110
  - Sentrumsformål 1130
  - Offentlig tjenesteyting – skole og barnehage 1160 (o_T1)
  - Offentlig tjenesteyting – institusjon (sykehjem og omsorgsboliger) 1163 (o_T2)
  - Tjenesteyting – institusjon 1163 (T3)
  - Kombinert formål – bolig og tjenesteyting (barnehage) 1803
  - Kombinert formål – tjenesteyting/næring 1824 (K2+K3)
  - Kombinert formål – bolig/tjenesteyting/næring 1900 (K1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg 2011
  - Fortau 2012
  - Torg 2013
  - Gatetun 2014
  - Gang- og sykkelveg 2015
  - Gangveg 2016
  - Sykkelveg 2017
  - Annen veggrunn – grøntareal 2019
  - Holdeplass 2025
  - Parkeringsplasser 2082 Kombinert formål – parkeringsanlegg/øvrige kommunaltekniske anlegg/næring 2900 (PRE1+ PRE2)
- Grønnstruktur
  - Naturområder 3020
  - Turdrag – turvei 3031
  - Friområder 3040
  - Park 3050
- Hensynssoner
  - Bevaring kulturmiljø – 570

§ 2.2 Overordnet målsetning for planområdet

Den overordnede målsetningen for planområdet er å skape en bydel som legger til rette for en livsstil hvor hver innbygger forårsaker minst mulig utslipp av klimagasser. Målet er et utslippsnivå som er i tråd med FN´s klimapanel sine anbefalinger for å unngå farlige klimaendringer.

Punktene under omfatter forutsetninger som vil være nødvendige for å lykkes med Brøset som en klimanøytral bydel, men som ikke er juridisk bindende gjennom reguleringsplanen.

a) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og senere byggesøknader må det foreligge et miljøoppfølgingsprogram som skal redegjøre for hvordan miljømålene skal realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen må omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. Planprogrammet for reguleringsplanen og tiltaksliste utarbeidet på bakgrunn av besvarelser fra parallelloppdraget arrangert i forkant av utarbeidelsen av reguleringsplanen bør ligge til grunn for Miljøoppfølgingsprogrammet.

b) Sum av stasjonær energibruk i alle nye bygninger innenfor planområdet må på årsbasis være lik forsyning fra lokale fornybare energikilder. Stasjonær energibruk omfatter her termisk energi som skal benyttes til oppvarming av bygg og elektrisk strøm som skal benyttes til drift av stasjonære elektriske artikler og belysning i bygningene. Regnskap for stasjonær energi må settes opp av fagkyndige og medfølge byggesøknad for alle bygg, samt medfølge komplett planforslag ved detaljregulering.

c) Funksjoner og infrastruktur må organiseres slik at det skapes synergisoner for energi hvor man kan oppnå god utnyttelse av restenergistrømmer.

d) Ved utforming av bebyggelsesstrukturen i de ulike feltene må det tas hensyn til hvordan behovet for stasjonær energi kan reduseres gjennom å legge til rette for passiv solvarme, og skjerming mot vind.

e) Ved prosjektering må det utføres en livssyklusanalyse av byggenes utslipp av CO_2-ekvivalenter som omfatter følgende faser: produksjon av materialer, konstruksjon av bygget, drift og vedlikehold, samt riving og avfallshåndtering.

f) Ved utforming av avfallssystemet for planområdet må det sikres en måte å måle og prissette avfallsmengdene for hver boenhet, slik at man kan oppnå en reduksjon av avfallsmengden. Lokale gjenbruk/ombruksverksteder hvor folk kan hente eller bearbeide møbler, klær, sportsutstyr, etc. bør etableres for området.

g) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner, og ved prosjektering av boligbebyggelsen og tilhørende utearealer må det legges opp til en utvidet medvirkningsprosess for potensielle framtidige beboere.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor felt som er avsatt til byggeområde, friområde eller park må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle feltet.

Felt som tilhører samme boligområde i henhold til tabell i § 4.2.2 skal alltid inngå i samme detaljreguleringsplan. Tilliggende friområder (o_F1 – o_F7) skal alltid tas med i detaljreguleringsplan for et boligområde. I tillegg skal følgende felter inngå i samme detaljreguleringsplan:

- B8 og del av o_P2 som ligger vest for o_G2
- B9 og del av o_P2 som ligger øst for o_G2
- o_T1, K3 og o_P1
- o_T2 og o_F1

§ 3.2 Offentlige områder

Alle områder angitt med "o_" først i feltbetegnelsen på plankartet skal være offentlige.

§ 3.3 Parkering

3.3.1 Parkering for motorkjøretøy

Det tillates ikke etablert andre parkeringsplasser for biler eller andre motorkjøretøy innenfor planområdet enn de som er nevnt i bestemmelsene.

3.3.2 Antall parkeringsplasser for boliger

Det skal etableres parkeringsanlegg for boliger innenfor de felter som er angitt i tabellen under. Parkeringskapasiteten skal til en hver tid være i tråd med angitte tall i tabellen nedenfor, også under utbygging av området.

Parkeringsanlegg som etableres innenfor boligfelt skal legges under bakken innenfor viste byggegrenser, og organiseres som ett anlegg innenfor hvert felt, eventuelt som et samlet anlegg for to av eller alle de aktuelle feltene.

Boligområde	***Plassering av parkerings-anlegg***	***For beboere***		***For besøkende***
		biler	***motorsykler***	***biler***
B1 og B2	*Felt PRE1/PRE2*	*0,75 per boenhet*	*0,1 per boenhet*	*0,05 per boenhet*
B3, B4, B5, B9, B10 og B11	*Felt PRE1/PRE2*	*0,5 per boenhet*	*0,1 per boenhet*	*0,05 per boenhet*
B6	*B6*	*0,75 per boenhet*	*0,1 per boenhet*	*0,05 per boenhet*
B7	*B7*	*0,75 per boenhet*	*0,1 per boenhet*	*0,05 per boenhet*
B8	*B8*	*0,75 per boenhet*	*0,1 per boenhet*	*0,05 per boenhet*

3.3.3 Midlertidige parkeringsløsninger for PRE1

Inntil at 50 % av boligene innenfor planområdet er tatt i bruk, kan det benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke den andelen av plasser som skal etableres innenfor PRE1. Disse plassene skal etableres innenfor planområdet på arealer som i områdeplanen er vist som

byggeområder, og må ha adkomst via Tungasletta.

3.3.4 Besøksparkering for andre funksjoner
I tillegg til besøksparkeringsplasser for boliger skal det innenfor PRE1 eller PRE2 anlegges besøksparkeringsplasser for andre funksjoner. Det skal anlegges 2 parkeringsplasser for bil per påbegynte 1000 m^2 BRA.

3.3.5 Parkering for bilkollektivordninger
I hovedparkeringsanlegget innenfor PRE1 skal det i tillegg til parkering for boligene som er angitt i tabellen avsettes minst 6 parkeringsplasser for biler som omfattes av en/flere bilkollektivordninger som er åpen for deltagelse av alle beboere innenfor planområdet. I parkeringsanlegget innenfor B7 skal det tilsvarende settes av minst 3 slike plasser.

3.3.6 Parkering for handikappede
Parkeringsplasser for handikappede skal etableres innenfor hvert utbyggingsfelt, og disse tillates etablert på bakkeplan. Antall skal være i tråd med retningslinjer i kommuneplanens arealdel.

3.3.7 Tilrettelegging for el-biler
I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil, og samtlige parkeringsanlegg skal bygges slik at det er mulig senere å tilrettelegge alle plassene for oppladning av el-bil.

3.3.8 Sykkelparkering
Der annet ikke er angitt skal det per 100 m^2 BRA etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser for ansatte og besøkende. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast.

§ 3.4 Nettstasjoner

Detaljreguleringsplaner og/eller søknader om byggetillatelser skal redegjøre for behov for og lokalisering av nettstasjoner.

§ 3.5 Frisiktsoner

Det skal etableres frisiktsoner i kryssområder etter gjeldende anbefalinger fra Statens Vegvesen.

§ 3.6 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger. Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Generelle bestemmelser

4.1.1 Plassering og utforming av bebyggelse
All bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser og høyder som er vist i vedlegg 1 til bestemmelsene. Ytterligere høydebegrensninger skal vurderes ved detaljregulering.

4.1.2 Takoppbygg
Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulerte gesimshøyder, men må trekkes minimum én meter inn fra gesims, og kan maksimum dekke 10 % av takflata.

4.1.3 Balkonger og terrasser
Balkonger tillates utkraget inntil én meter utenfor viste byggegrenser. Det tillates ikke utkragning utover formålsgrenser. Terrasser tillates oppført med minimum én meters avstand fra formålsgrenser.

4.1.4 Varelevering
Vareleveranser med bil skal skje innenfor egen tomt.

4.1.5 Renovasjonsløsning
All bebyggelse skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg som skal etableres innenfor felt PRE1 eller PRE2 via underjordisk ledningsnett. Dette systemet skal håndtere rest-, plast- og papiravfall. For annet avfall skal det etableres egne sentrale returpunkt/miljøstasjoner innenfor PRE1 eller PRE2. All håndtering av næringsavfall skal skje i nedgravde systemer eller innomhus.

4.1.6 Grønn overflatefaktor – GOF
Det skal sikres en minimumsverdi for GOF i henhold til tabellen vist under. Utregningsmetode er beskrevet i bestemmelsenes vedlegg 2.

Reguleringsformål	***felt***	***GOF***
Boligformål	*B1-B10*	*0,6*
Sentrumsformål	*S1-S5*	*0,3*
Offentlig tjenesteyting	*o_T1, o_T2*	*0,6*
Andre typer bebyggelse og anlegg	*PRE1, PRE2*	*0,3*

4.1.7 Tilknytning til eksternt ledningsnett
Alle bygninger innenfor planområdet kan fritas fra tilknytningsplikten til fjernvarmenettet, dersom følgende kan dokumenteres:

- oppvarmingsbehovet i bebyggelsen vil være så beskjedent at et oppvarmingssystem med vannbåren varme vil være overflødig
- et oppvarmingssystem for vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme vil ikke være nødvendig for at området skal kunne oppfylle den overordnede målsettingen for planområdet beskrevet i § 2.2 b

Alle bygninger innenfor planområdet skal av hensyn til samfunnssikkerhet og eventuell levering av energi fra planområdet ha tilknytning til eksternt strømforsyningsnett.

4.1.8 Støy
Støy skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C, "lydklassifisering av bygninger".

Støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som får økt støybelastning som følge av gjennomføring av planen. Støyskjermingstiltak skal utformes

som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om tiltak.

Støyskjermingstiltak mot E6 og avkjøring mot Tungasletta skal plasseres så nært opp til støykildene som mulig, slik at felt o_N2 og offentlige gang- og sykkelveger langs kjørevegene også får god skjerming mot støyen. Eventuell støyskjerming mot felt o_V1/o_G1 skal gjøres i fasade, og det tillates ikke etablert støygjerder mot det offentlige gaterommet.

§ 4.2 Boligformål, felt B1 – B10

4.2.1 Bruk

Arealene skal benyttes til boligformål, og tilhørende fellesfunksjoner som beskrevet under § 4.2.4.

4.2.2 Antall boliger per dekar og boligtyper

Antall boliger per dekar og minimum andel av ulike leilighetstyper skal være i henhold til tabellen under. Det tillates avvik på inntil +/- 0,5 boliger per dekar innenfor hvert boligområde. Innenfor de boligområder som både består av et felt avsatt til sentrumsformål og et felt avsatt til boligformål skal hovedtyngden av bebyggelsen og boenhetene legges innenfor det feltet som er avsatt til sentrumsformål.

Boligområder	***Felt som inngår***	***Antall boliger per dekar totalt***	***Minimum andel 2-roms***	***Minimum andel 3-roms***	***Minimum andel 4-roms eller større***
1	*B1*	*8*	*10 %*	*25 %*	*25 %*
2	*B2***	*8*	*10 %*	*25 %*	*25 %*
3	*B3 + S2*	*15*	*20 %*	*25 %*	*20 %*
4	*B4 + S3*	*15*	*20 %*	*25 %*	*20 %*
5	*B5 + S4*	*15*	*20 %*	*25 %*	*20 %*
6	*B6***	*8*	*10 %*	*25 %*	*25 %*
7	*B7*	*10*	*10 %*	*25 %*	*25 %*
8	*B8*	*10*	*10 %*	*25 %*	*25 %*
9	*B9*	*12*	*20 %*	*25 %*	*15 %*
10	*B10*	*15*	*20 %*	*25 %*	*15 %*
11	*S1*	*22*	*25 %*	*25 %*	*10 %*

***Arealer som reguleres til barnehageformål skal ikke medregnes.*

4.2.3 Utbyggingstakt

Det kan ikke godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for flere enn 300 boenheter innenfor områdeplanens avgrensning per kalenderår.

4.2.4 Fellesfunksjoner

Det skal etableres ett felleshus / innendørs fellesarealer per boligområde (som definert i § 4.2.2), som minimum skal inneholde:

- Et forsamlingsrom på minimum 75 m^2, samt tilhørende kjøkken. Rommet skal tilfredsstille krav til oppholdsrom, og ha tilhørende uteoppholdsareal på minimum 50 m^2 i direkte tilknytning.
- 0,03 overnattingsrom per boenhet til bruk for beboernes private gjester.
- Et verkstedsrom på minimum 50 m^2.
- Boder for fellesutstyr for de tilhørende boligene.

Arealene skal eies av beboerne i fellesskap og kan ikke inneholde kommersielle funksjoner. Private bodarealer kan ikke regnes som del av fellesarealene.

4.2.5 Tilgjengelighet for fotgjengere

Alle felt skal ha et sammenhengende nett av allment tilgjengelige gangforbindelser, og langs en feltgrense kan det maks være 75 meters avstand mellom gangadkomstene til feltet.

4.2.6 Adkomst for bil

Alle boliger og fellesfunksjoner skal ha kjøreadkomst, men kun for handikappede og annen nødvendig tilbringertjeneste. Kjøreadkomst skal være via kjørbare gangveger. Vegene skal ha fast dekke med minimum 3 meters bredde, kjørbart dekke med minimum 3,5 meters bredde, og svingradier tilpasset lastebil. Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer kjøring med privatbil direkte mellom boligområdene.

4.2.7 Parkering for sykler

Antall sykkelparkeringsplasser skal være i henhold til tabellen under. Minimum 80 % av plassene skal etableres innendørs eller i låsbare boder/innhegninger med tak.

Antall rom i boenhet	*1-roms*	*2-roms*	*3-roms*	*4-roms eller større*
Minimum antall sykkelparkeringsplasser per boenhet	*1*	*2*	*3*	*4*

4.2.8 Bestemmelser for felt B1

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Brøsetvegen. Inntil 50 % av felt o_F2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.2.9 Bestemmelser for felt B3

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Brøsetvegen. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B3 og S2, og inntil 50 % av felt o_F4 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.2.10 Bestemmelser for felt B4

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Brøsetvegen. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B4 og S3, og inntil 50 % av felt o_F5 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.2.11 Bestemmelser for felt B5

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1 og S4. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B5 og S4, og inntil 50 % av felt o_F5 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.2.12 Bestemmelser for felt B7

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Granåsvegen. 25 % av felt o_F6 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.2.13 Bestemmelser for felt B8

Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Granåsvegen. 25 % av felt o_P2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.2.14 Bestemmelser for felt B9
Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Granåsvegen. 25 % av felt o_P2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.2.15 Bestemmelser for felt B10
Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1 og S5, og fra Granåsvegen via o_G2, men gjennomkjøring skal hindres med fysiske tiltak. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B10 og S5, og inntil 25 % av felt o_P2 kan medregnes i uteromsregnskapet. Eksisterende bebyggelse innenfor feltet som har høy antikvarisk verdi skal tilstrebes bevart.

§ 4.3 Kombinert formål – bolig og tjenesteyting, felt B2 og B6

4.3.1 Bruk og utforming
Feltene skal i hovedsak benyttes til boligformål, og utforming av boligene og tilhørende arealer skal skje i henhold til § 4.2.1 - 4.2.7.

Det skal i tillegg oppføres en barnehage med minimum 800 m^2 innvendig BRA og 1800 m^2 uteoppholdsareal innenfor hvert av feltene. Barnehagefunksjonen kan vurderes utelatt dersom kommunen finner at det ut ifra barnehagekapasiteten i bydelen ikke vil være behov for barnehage innenfor det aktuelle feltet.

4.3.2 Bestemmelser for felt B2
Kjøreadkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være direkte fra Brøsetvegen. Inntil 50 % av felt o_F3 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.3.3 Bestemmelser for felt B6
Kjøreadkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være direkte fra Brøsetvegen. Inntil 25 % av felt o_F6 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.3.4 Adkomst og parkering for barnehagene
Kjøreadkomst fra Brøsetvegen skal være felles med kjøreadkomst for boligbebyggelsen. Det tillates opparbeidet inntil 6 parkeringsplasser for hver av barnehagene, hvor av minimum én skal være for handikappede. Disse tillates etablert på bakkeplan.

Det skal per 10 årsverk etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser og 5 sykkelvognplasser. Det skal legges til rette for at syklene og sykkelvognene kan låses fast.

§ 4.4 Sentrumsformål, felt S1-S5

4.4.1 Bruk
Feltene skal i hovedsak benyttes til boligformål, men det kan også etableres forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller bevertning, herunder nødvendig uteareal for bebyggelsen. Bygninger med fasade direkte mot o_G1 kan ikke innholde boligformål i første etasje, unntatt eventuelt adkomst til boliger i etasjene over.

4.4.2 Plassering og utforming av bebyggelsen
Formålsgrensa mot felt o_G1 skal betraktes som en byggelinje, og bebyggelsen skal plasseres slik at mellom 60 og 90 % av byggelinja blir bebygd innenfor hvert felt. Førsteetasjer med fasade

direkte mot o_G1 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et varierende gaterom.

Utforming av boliger med tilhørende arealer skal skje i henhold til § 4.2.1 - 4.2.7.

4.4.3 Bestemmelser for felt S1
Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. 50 % av felt o_F3 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.

4.4.4 Bestemmelser for felt S2
Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B3 og S2, og inntil 50 % av felt o_F4 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.4.5 Bestemmelser for felt S3
Kjøreadkomst til feltet skal være direkte fra Brøsetvegen og/eller fra felt o_V1, via felt o_G1. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B4 og S3, og inntil 50 % av felt o_F5 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.4.6 Bestemmelser for felt S4
Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B5 og S4, og inntil 50 % av felt o_F5 kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.4.7 Bestemmelser for felt S5
Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. Det skal være ett felles uteromsregnskap for boligene innenfor B10 og S5, og inntil 25 % av felt o_P2 kan medregnes i uteromsregnskapet.

§ 4.5 Offentlig tjenesteyting, felt o_T1

4.5.1 Bruk
Arealet skal først og fremst benyttes til skole- og barnehageformål med tilhørende funksjoner, samt fleridrettshall og basishall. Svømmehall skal vurderes tatt inn ved detaljregulering. Andre funksjoner som kulturrealterte formål, annen tjenesteyting, kontor, forretninger og/eller bevertning, herunder nødvendig uteareal for bebyggelsen, kan plasseres innenfor feltet såfremt disse ikke går på bekostning av kvalitet eller nødvendig størrelse på skole-, barnehage og /eller idrettsanlegg. Andre funksjoner kan også omfatte et ressurs- og informasjonssenter for Brøset som klimanøytral bydel, som beskrevet i § 4.9.1.

4.5.2 Plassering og utforming av bebyggelse
Formålsgrensa mot felt o_G1 skal betraktes som en byggelinje, og bebyggelsen skal plasseres slik at mellom 60 og 90 % av byggelinja blir bebygd. Førsteetasjer med fasade direkte mot o_G1 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et varierende gaterom.

Besøksinngang for administrasjon, flerbrukshall og andre utadrettede funksjoner ved skolen skal henvende seg mot felt o_G1. Elevinnganger skal henvende seg mot felt o_P1.

4.5.3 Offentlig gangforbindelse gjennom feltet
Det skal etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom feltet som gir god forbindelse, også visuelt, mellom o_P1 og torget ved felt S1.

4.5.4 Uteareales for skolen
Uteareales for elevene skal opparbeides innenfor skoletomta og felt o_P1, med direkte tilknytning til skolebygget. Uteareales på skoletomta og arealene innenfor felt o_P1 skal opparbeides som et sammenhengende lekeområde for skolebarna uten gjerder i mellom eller rundt. Den totale størrelsen på tilgjengelig uteareal for elevene innenfor o_T1 og o_P1 skal være i tråd med anbefalinger gitt i kommuneplanens arealdel.

4.5.5 Justering av grense mellom o_T1 og o_P1
Ved detaljregulering tillates formålsgrensa mellom feltene justert med inntil 30 meter i hver retning. Størrelsesforholdet mellom feltene skal likevel være det samme som vist på plankartet.

4.5.6 Uteareales for barnehagen
Barnehagens uteareales tillates inngjerdet. Minimum 80 % av gjerdelinja skal ha en gjennomsiktig utforming, og maks gjerdehøyde skal være 120 cm. Det skal etableres minimum 2 inngangsporter langs inngjerdingen.

4.5.7 Kjøreadkomst
Det skal kun legges til rette for kjøreadkomst fram til o_T1 for varelevering og kjørende med rett til å benytte parkeringsplasser for handikappede. Kjøreadkomst skal være fra felt o_V1, via felt o_G1. Varelevering fra felt o_PHC1 tillates også.

4.5.8 Parkering for handikappede
Parkeringsplasser for handikappede innenfor felt o_PHC1 kan benyttes i tillegg til egne plasser innenfor feltet.

4.5.9 Sykkelparkering
For skolen skal det per 10 elevplasser ved skolen etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser som skal være for lærere og elever ved skolen, samt brukere av idrettsfunksjonene. For barnehagen skal det per 10 årsverk etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser og 5 sykkelvognplasser for ansatte og foreldre. Det skal legges til rette for at alle syklene og sykkelvognene kan låses fast.

§ 4.6 Offentlig tjenesteyting – institusjon, felt o_T2

4.6.1 Bruk
Arealet skal i hovedsak benyttes til et helse- og velferdssenter med sykehjem, omsorgsboliger og tilhørende funksjoner. Andre funksjoner som kulturrealterte formål, annen tjenesteyting, kontor, forretninger, hotell/overnatting og/eller bevertning, herunder nødvendig uteareal for bebyggelsen, kan plasseres innenfor feltet såfremt disse ikke går på bekostning av kvalitet eller nødvendig størrelse på helse- og velferdssenteret.

4.6.2 Plassering og utforming av bebyggelse
Formålsgrensa mot felt o_G1 skal betraktes som en byggelinje, og bebyggelsen skal plasseres slik at mellom 60 og 90 % av byggelinja blir bebygd. Førsteetasjer med fasade direkte mot o_G1 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et varierende gaterom. Hovedinngang for helse- og velferdssenteret, samt andre utadrettede funksjoner ved anlegget skal henvende seg mot felt o_G1.

4.6.3 Uteareales
Størrelsen på uteareales ved helse- og velferdssenteret skal være i tråd med anbefalinger gitt i kommuneplanens arealdel. Inntil 50 % av felt o_F2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.

4.6.4 Kjøreadkomst
Adkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være fra felt o_V1, via felt o_G1.

4.6.5 Sykkelparkering
For helse- og velferdssenteret skal det per 10 årsverk etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser for ansatte og besøkende. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast.

§ 4.7 Tjenesteyting, felt T3 – overlegeboligen

4.7.1 Bebyggelse og bruk
Eksisterende bebyggelse skal bevares. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor feltet. Bebyggelsen kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting i form av museum, galleri, bibliotek eller annen kulturinstitusjon, med tilhørende kafé og forsamlingsrom.

4.7.2 Adkomst og parkering
Det tillates opparbeidet inntil 2 parkeringsplasser for handikappede innenfor feltet. Kjøring til parkeringsplass for handikappede og vareleveranser med bil skal skje via o_G2.

§ 4.8 Kombinert formål – bolig/tjenesteyting/næring, felt K1 – hovedbygningen

4.8.1 Bebyggelse og bruk
Eksisterende bebyggelse som er markert på plankartet skal bevares. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor feltet. Bebyggelse skal benyttes til bolig, ulike typer tjenesteyting, kontor, hotell og/eller bevertning.

4.8.2 Innendørs fellesarealer for boliger
Ved etablering av boliger skal det etableres innendørs fellesarealer innenfor eksisterende bebyggelse som minimum skal inneholde:
- Et forsamlingsrom på minimum 50 m^2 med tilhørende kjøkken. Rommet skal ha dagslystilgang som tilfredsstiller krav til oppholdsrom.
- 0,03 overnattingsrom per boenhet, til bruk for beboernes private gjester.
- Boder for fellesutstyr for de tilhørende boligene.

4.8.3 Kjøreadkomst
Kjøreadkomst til feltet for handikappede og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være via o_G2.

4.8.4 Sykkelparkering
Ved etablering av boliger innenfor feltet skal det etableres sykkelparkering, i henhold til § 4.2.7.

§ 4.9 Kombinert formål – tjenesteyting/næring, felt K2 – "klimasenter"

4.9.1 Bruk

Arealet skal primært benyttes til et ressurs- og informasjonssenter for Brøset som klimanøytral bydel, eventuelt med forsøksbygg-/anlegg for lokal elektrisitet- og varmeproduksjon i mindre skala og forsøksboliger hvor ny teknologi prøves ut. Arealet kan også benyttes til annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller annen næring. Forretninger tillates i første etasje, orientert mot o_G1.

4.9.2 Plassering og utforming av bebyggelse
Formålsgrensa mot felt o_G1 skal betraktes som en byggelinje, og bebyggelsen skal plasseres slik at mellom 60 og 90 % av byggelinja blir bebygd innenfor hvert felt. Førsteetasjer med fasade direkte mot o_G1 skal ha et åpent og offentlige uttrykk som bidrar til et varierende gaterom.

4.9.3 Kjøreadkomst
Adkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være fra felt o_V1, via felt o_G1.

§ 4.10 Kombinert formål – tjenesteyting/næring, felt K3 – sykepostbygget

4.10.1 Bebyggelse og bruk
Eksisterende bebyggelse skal bevares. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor feltet. Bebyggelsen skal benyttes som offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og/eller annen næring som ikke har behov for egne uteoppholdsarealer.

4.10.2 Adkomst og parkering
Adkomst til feltet for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste, parkering for handikappede og sykkelparkering skal planlegges og anlegges sammen med tilsvarende anlegg innenfor felt o_T1.

§ 4.11 Kombinert formål – parkering/tekniske anlegg/næring, felt PRE1 og PRE2

4.11.1 Bruk
Arealene skal primært benyttes til parkeringsanlegg, renovasjonsanlegg, energianlegg og/eller andre tekniske anlegg som skal betjene planområdet, men felt PRE1 kan også delvis benyttes til næringsformål dersom det er rom for det i tillegg til ovennevnte funksjoner.

4.11.2 Plassering og utforming av bebyggelse
Bebyggelsen kan plasseres helt inntil formålsgrensa mot felt o_G1. Førsteetasjer med fasade inntil o_G1 skal ha et åpent og offentlige uttrykk som bidrar til et varierende gaterom.
Parkeringsanlegget skal anlegges slik at en størst mulig del blir liggende under bakkeplan.

4.11.3 Kjøreadkomst
Kjøreadkomst til feltene skal være fra felt o_V1, via felt o_G1.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planene. Det skal legges vekt på god belysning for

trygg ferdsel.

§ 5.2 Kjøreveg – felt o_V1 og o_V2

5.2.1 Utforming
Kjørevegene skal fysisk stenges for gjennomkjøring av personbiler: i o_V1 mellom felt K2 og o_Torg, og i o_V2 mellom Håkon Herdebreis vei og Anders Estenstads veg. Ved regulerte gang- og sykkelveger som skal knyttes sammen over kjørevegene skal trafikksikkerhet ivaretas med fysiske tiltak.

5.2.2 Holdeplasser for kollektivtransport
Kollektivtransport kan stoppe i vegbanen ved definerte holdeplasser.

§ 5.3 Torg, felt o_Torg

5.3.1 Bruk
Arealene skal benyttes som et offentlig torg for hele bydelen. Inntil 20 % av arealet kan leies ut til private bedrifter for bruk til utendørs servering.

5.3.2 Uforming
Torget skal utformes med fast dekke, benker og eventuelt beplantning. Utforming og materialer skal være av høy kvalitet.

§ 5.4 Gatetun, felt o_G1 og o_G2

5.4.1 Bruk felt o_G1
Arealene skal primært være til bruk for fotgjengere, men skal også innholde holdeplasser for kollektivtrafikk, parkeringsplasser for handikappede og sykkelparkeringsplasser. Kjøring over arealene og inn på tilliggende felter tillates for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste.

5.4.2 Utforming felt o_G1
Arealene skal utformes med kjørbart fast dekke, med unntak av plantesoner for trær og annen vegetasjon. For øvrig tillates gatemøblering i form av kunstnerisk utsmykning, benker, belysning, avfallsbeholdere og annen gatemøblering som ikke er til hinder for fotgjengernes ferdsel langs gaten. Holdeplasser ved stopp for kollektivtrafikk skal ha tak.

5.4.3 Bruk felt o_G2
Traseene skal i hovedsak benyttes av fotgjengere og syklister, men kjøring til angitte felt tillates for handikappede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste: o_PHC1, o_T1, K3, K1, T3, B9 og B10.

5.4.4 Utforming felt o_G2
Arealene skal utformes med kjørbart fast dekke med 3 meters bredde, og et kjørbart dekke langs begge vegskuldre som muliggjør møte mellom to personbiler. Vegen skal fysisk stenges for gjennomkjøring til gang- og sykkelveger som ligger i tilknytning.

§ 5.5 Gang- og sykkelveger

5.5.1 Felt o_GS1
Traseen for felt o_GS1 kan anlegges fritt innenfor felt o_F1 til o_F5, men ikke nærmere formålsgrensene for feltene enn 4 meter.

5.5.2 Krysningspunkt gang- og sykkelveg
Det skal etableres sikre og attraktive kryssingspunkter for myke trafikanter der disse må krysse felt o_V1.

5.5.3 Sykkelfelt
Sykkelfelt som er vist på plankartet skal utformes med en fysisk avgrensning mot vegbanen. Overgangen til gang- og sykkelvegløsning sør for Granåsvegen skal sikres med fysiske fartsdempingstiltak.

§ 5.6 Annen veggrunn – grøntareal

5.6.1 Annen veggrunn langs østsiden av Brøsetvegen
Innenfor feltene skal det opparbeides en grønn støyskjermingsvoll mot Brøsetvegen. Høyde og utforming skal bestemmes i forbindelse med utarbeidelse av detaljert plan for Brøsetvegen i henhold til § 5.1.

5.6.2 Annen veggrunn langs gang og sykkelveger gjennom planområdet
Feltene skal opparbeides med et grønt preg. Feltene langs vestsiden av gang- og sykkelvegene skal beplantes med trær. Trærne skal ha minimum stammeomkrets på 20 cm i én meters høyde og det skal være maks 10 meters avstand mellom dem. På feltene langs østsiden av gang- og sykkelvegene skal det legges til rette for snøopplag.

§ 5.7 Parkeringsplasser – felt o_PHC1

Innenfor feltet skal det opparbeides 5 parkeringsplasser for handikappede og snumulighet for lastebil. Anlegget skal være felles for felt o_T1 og K3, og ha adkomst via felt o_G2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming, herunder høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering og skjøtselsplaner for vegetasjon skal følge planene.

§ 6.2 Naturområder – felt o_N1 og o_N2

Arealene skal ikke opparbeides, med unntak av etablering av enkle sitteplasser langs turstier og gangveger. Naturlig vegetasjon skal bevares. Innenfor felt o_N2 kan det etableres en tursti langs bekkeløpet som knytter seg til det offentlige gangvegsystemet i endene. Turvegtraseen som er vist innenfor felt o_N1 kan justeres for å tilpasses terrenget.

§ 6.3 Friområder – felt o_F1 – o_F7

6.3.1 Utforming og bruk
Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor friområdene, kun mindre installasjoner for lek og rekreasjon som gjennom grøntdraget fra o_F1 til o_F6 favner alle aldersgrupper.

Selv om deler av arealene inngår i tilgrensende boligers uteromsregnskap kan ikke hele eller deler

av feltene inngjerdes eller på annen måte privatiseres for å forbeholdes beboerne i disse boligene.
Inntil 10 % av arealene kan likevel avgrenses og leies ut til dyrking for privatpersoner som har bostedsadresse innenfor områdeplanen.

Innenfor o_F7 skal det opparbeides en tursti som forbinder o_GS1 og gangveg langs Brøsetvegen.

6.3.2 Beplantning
Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor hvert av friområdene skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

6.3.3 Åpen vannføring
Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o_P3, gjennom o_F5, o_F4, o_F3 og o_F2, slik at denne kan tilknyttes bekk innenfor o_N1. Det skal tilføres vann fra grøntdrag på sørsiden av Sigurd Jorsalfars veg, gnr 51, bnr 6.

§ 6.4 Park – felt o_P1 – o_P3

6.4.1 Felt o_P1
Arealet skal opparbeides som et nærmiljøanlegg for barn i alderen 6 – 18 år. Arealet skal på dagtid på hverdager være tilgjengelig som leke- og oppholdsarealer for elvene ved skolen innenfor felt o_T1. Arealet skal blant annet inneholde en ballbane med spilleflate på 40 x 60 meter, pluss tilhørende sikkerhetssoner.

6.4.2 Felt o_P2
Arealet skal opparbeides/bevares som et parkområde med en karakter som står til den fredete bygningen innenfor felt K1. I tillegg til vegetasjon tillates møbleringselementer i form av enkle sitteplasser. Inntil 25 % av arealene kan avgrenses og leies ut til dyrking for privatpersoner, med prioritet for de som har bostedsadresse innenfor områdeplanen. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor feltet skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

6.4.3 Felt o_P3
Arealet skal opparbeides/bevares som et parkområde med allé langs den offentlige gang- og sykkelvegen. Eksisterende trær i alleen skal bevares. I tillegg til vegetasjon tillates kun møbleringselementer i form av enkle sitteplasser.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring av kulturmiljø

7.1.1 Generelle bestemmelser
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssoner, skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

7.1.2 Felt H1 – hovedbygningen og verksted med garasje
Bygningene er fredet og skal bevares. Fredningen gjelder både eksteriør og delvis interiør. Tiltak som berører fredningsomfanget skal forelegges Riksantikvaren for godkjennelse. Tiltak for istandsettelse og/eller bruk av bygningen skal skje i henhold til kulturminneloven og Riksantikvarens forskrifter og retningslinjer for fredete bygninger.

7.1.3 Felt H2 – sykepostbygningen
Bygningen er fredet og skal bevares. Fredningen gjelder både eksteriør og interiør. Tiltak som berører fredningsomfanget skal forelegges Riksantikvaren for godkjennelse. Tiltak for istandsettelse og/eller bruk av bygningen skal skje i henhold til kulturminneloven og Riksantikvarens forskrifter og retningslinjer for fredete bygninger.

7.1.4 Felt H3 – alleer innenfor P2 og P3
Trærne innenfor bevaringssonen skal bevares, men tillates erstattet dersom dette anbefales av sakkyndig hos Trondheim kommune.

7.1.5 Felt H4 – overlegeboligen
Bygningen skal bevares. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for bygningens antikvariske verdi skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Planer for offentlig infrastruktur

Før vedtak av den første detaljreguleringsplanen innenfor områdeplanen eller igangsetting av tiltak innenfor noen av byggeområdene i henhold til områdeplanen skal følgende planer for offentlig infrastruktur være utarbeidet og godkjent av Trondheim kommune:

a) Overordnet plan for opparbeidelse av feltene o_F1 – o_F7. Det skal særskilt vurderes hvordan arealene innenfor o_F1 til o_F6 kan benyttes til dyrking for beboerne.
b) Plan for utforming av gateløpet innenfor feltene o_G1 og o_V1, og høyder på alle offentlige ferdselsårer.
c) Overordnet VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdisponering (LOD) for hele planområdet. Gjennomføringen av VA-planen innenfor hvert delfelt med tilgrensende offentlige områder skal være ferdig utført før ferdigattest kan gis. Det skal vurderes bruk av grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdisponeringen.
d) Overordnet plan for avfallssug for hele planområdet.
e) Fjernvarmetrase med avgreninger langs hele felt o_V1. Traseen skal ha kapasitet til å kunne betjene hele planområdet, både med tanke på levering og avlevering av termisk energi til/fra bebyggelsen.

§ 8.2 Generelle rekkefølgekrav for alle felt med bebyggelse

8.2.1 Før igangsettingstillatelse
Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt med bebyggelse kan gis skal følgende være oppfylt:

a) En konkret og gjennomførbar plan for flytting av den psykiatriske sykehusavdelingen på Brøset, inkludert en framdriftsplan med angitte frister, skal foreligge.
b) Planer for offentlige anlegg som kreves opparbeidet som følge av tiltaket skal være godkjent av Trondheim kommune, i henhold til § 5.1 og 6.1.
c) Eksisterende hovedvannledning nord for felt o_V1 skal være lagt i ny trase som ikke

kommer i konflikt med det aktuelle feltet.

d) Ledningsnett for eksisterende bebyggelse som kommer i konflikt med ny utbygging skal være omlagt.

e) Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert.

8.2.2 Før brukstillatelse

Før bygninger innenfor planområdet kan tas i bruk skal følgende anlegg være ferdigstilt i henhold til reguleringsplanen:

a) Offentlige trafikkarealer mellom Tungasletta og Valentinlystsenteret: felt o_V1, o_G1 og o_V2 med tilliggende gang- og sykkelarealer.

b) Brøsetvegen med tilhørende traseer for fotgjengere og syklister.

c) Gang- og sykkelveg langs Granåsvegen og fram til bru over E6.

d) Tilliggende offentlige gang-/sykkelveger til feltet, slik at de i begge ender treffer gang-/sykkelarealer langs enten o_V1, Brøsetvegen, Granåsvegen eller E6.

e) Offentlige gang-/sykkelveger innenfor tilliggende friområder, slik at de i begge ender treffer andre gang-/sykkelarealer.

f) Støyskjermingstiltak for aktuelle bygg og tilhørende utearealer.

g) Sentralt avfallssuganlegg og tilkobling av aktuelle bygg.

h) Tilhørende andel av parkeringsplasser, eventuelt midlertidige parkeringsplasser i henhold til § 3.3.3.

i) Fjernvarmetrase med planlagte avgreninger langs hele felt o_V1.

Før bygninger innenfor planområdet kan tas i bruk skal følgende tiltak utenfor planområdet være gjennomført:

j) Tilrettelegging av vegen Tungasletta for økt antall turer til og fra planområdet.

k) Avbøtende tiltak i form av strengere parkeringsregulering i områdene rundt.

l) Trafikkforholdene i krysset mellom Brøsetvegen og Bromstadvegen skal være nærmere utredet, og tiltak i henhold til utredningen som gir en tilfredsstillende trafikksikkerhet for alle trafikkantgrupper skal være gjennomført.

8.2.3 Før ferdigattest

Før ferdigattest for bygninger kan gis skal følgende anlegg være ferdigstilt:

a) Tilhørende utearealer innenfor feltet.

b) Offentlige friområder/parker som grenser inn mot feltet, samt de friområder/parker som i følge reguleringsbestemmelsene kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet. Alle friområdefelt/parkfelt skal opparbeides i sin helhet.

c) Sidearealer i form av annen veggrunn/grøntareal langs offentlige gang-/sykkelveger som i følge § 8.2.2 kreves opparbeidet før brukstillatelse for bygget kan gis.

d) Tilhørende innendørs fellesarealer for boliger i henhold til § 4.2.4.

§ 8.3 Særskilte rekkefølgekrav og unntak fra rekkefølgekrav

8.3.1 Utbyggingsrekkefølge boligfelt

Igangsettingstillatelse for all boligbebyggelse nord for felt o_V1 skal være gitt før igangsettingstillatelse for boligbebyggelse sør for felt o_V1 kan gis.

8.3.2 Felt B6, B7 og B8

Før igangsettingstillatelse for utbygging innenfor felt B6, B7 og/eller B8 gis skal ny barnehage og skole innenfor felt o_T1 være tatt i bruk.

8.3.3 Felt B4, B5, B6, B7 og B8

Før ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o_T1, B4, B5, B6, B7 og/eller B8 gis skal tilliggende del av felt o_P3 være opparbeidet.

8.3.4 Felt K2

Dersom det innenfor feltet skal etableres et senter som beskrevet i første setning under § 4.9.1, gjelder ikke rekkefølgekrav nevnt under § 8.2.2 for dette senteret.

8.3.5 Felt B10

Ferdigattest kan gis for bygninger innenfor feltet uten at o_P1 er ferdig opparbeidet.

§ 8.4 Rekkefølgekrav for parkeringsanlegg

Før brukstillatelse for nye parkeringsplasser innenfor PRE1/PRE2 gis skal det være gitt brukstillatelse for tilhørende boligbebyggelse.

§ 8.5 Geotekniske forhold

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det utføres geotekniske undersøkelser av grunnen på de deler av detaljplanområdet hvor grunnforhold ikke er kartlagt.

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om byggetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold /grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.6 Støyskjerming

Før bebyggelse innen planområdet kan tas i bruk skal nødvendige støyskjermingstiltak mot E6 og avkjøring mot Tungasletta være etablert, samt andre støyskjermingstiltak som må til for at støy ikke skal overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer som er nevnt i § 4.1.4.

§ 8.7 Vilkår om forurenset grunn

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak, må det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser og risikoanalyse etter SFT-veiledningene 91:01 og 99:01.

Undersøkelsene skal fokusere på om det er forurensing i grunnen, og om dette representerer risiko for fremtidig bruk av arealet, eller stiller spesielle krav til disponering av utgravd masse. Undersøkelser og vurderinger må gjennomføres av firma med kompetanse på grunnforurensing.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

Dokumentasjon som viser at tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstiller nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn, skal forelegges kommunen før ferdigattest kan gis.

§ 8.8 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving eller flytting

Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 8.9 Håndtering av matjord fra området

Matjord må fjernes før man eventuelt kan bygge eller fylle opp, og det må redegjøres for bruk av overskuddsmatjord. Med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det medfølge en plan for bruk av matjord som fjernes.

§ 8.10 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

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

***

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 1: Høydebegrensninger
Vedlegg 2: Beregningsgrunnlag for GOF

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
13/6-13 ,sak B nr. 101/13
Rita Ottervik
ordfører
Tilden Hamm
formannskapssekretær

166790/13

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 658 617**	**2 186 368**	**2 658 617**	**2 500 425**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		790 712	1 709 454	1 267 500	-7 668 325
Tillegg for nytt langsiktig lån		0	0	0	6 000 000
Tillegg for økning dep. Garasjer		10 000	500	0	0
Tilbakeføring av avskrivning		0	7 000	7 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-958 904	-1 244 705	-1 162 000	-929 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-158 192**	**472 249**	**112 500**	**-2 597 325**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 500 425**	**2 658 617**	**2 771 117**	**-96 900**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 058 116	3 021 432
Kortsiktig gjeld	-557 691	-362 815
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 500 425**	**2 658 617**

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 955 784 863, KUNDENR. 9237

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 254 916	5 109 100	5 283 000	6 084 500
Andre inntekter	3	4 136	17 241	36 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 259 052**	**5 126 341**	**5 319 000**	**6 084 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 315	-30 005	-31 000	-30 325
Styrehonorar	5	-215 000	-212 798	-215 000	-215 000
Avskrivninger		0	-7 000	-7 000	0
Revisjonshonorar	6	-13 910	-12 500	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-142 665	-133 710	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-7 563	-48 625	-10 000	-10 000
Rørfornying		0	0	0	-8 500 000
Drift og vedlikehold	8	-467 805	-318 611	-419 500	-365 500
Forsikringer		-354 390	-312 978	-345 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 023 619	-925 007	-1 017 000	-1 185 000
Energi/fyring		-111 752	-90 546	-100 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-595 812	-535 977	-577 000	-637 000
Andre driftskostnader	10	-355 184	-306 718	-424 000	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 318 014**	**-2 934 474**	**-3 303 500**	**-11 901 825**
DRIFTSRESULTAT		**1 941 038**	**2 191 867**	**2 015 500**	**-5 817 325**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	99 644	51 871	0	0
Finanskostnader	12	-1 249 970	-534 284	-748 000	-1 851 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 150 326**	**-482 413**	**-748 000**	**-1 851 000**
ÅRSRESULTAT		**790 712**	**1 709 454**	**1 267 500**	**-7 668 325**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		790 712	1 709 454		

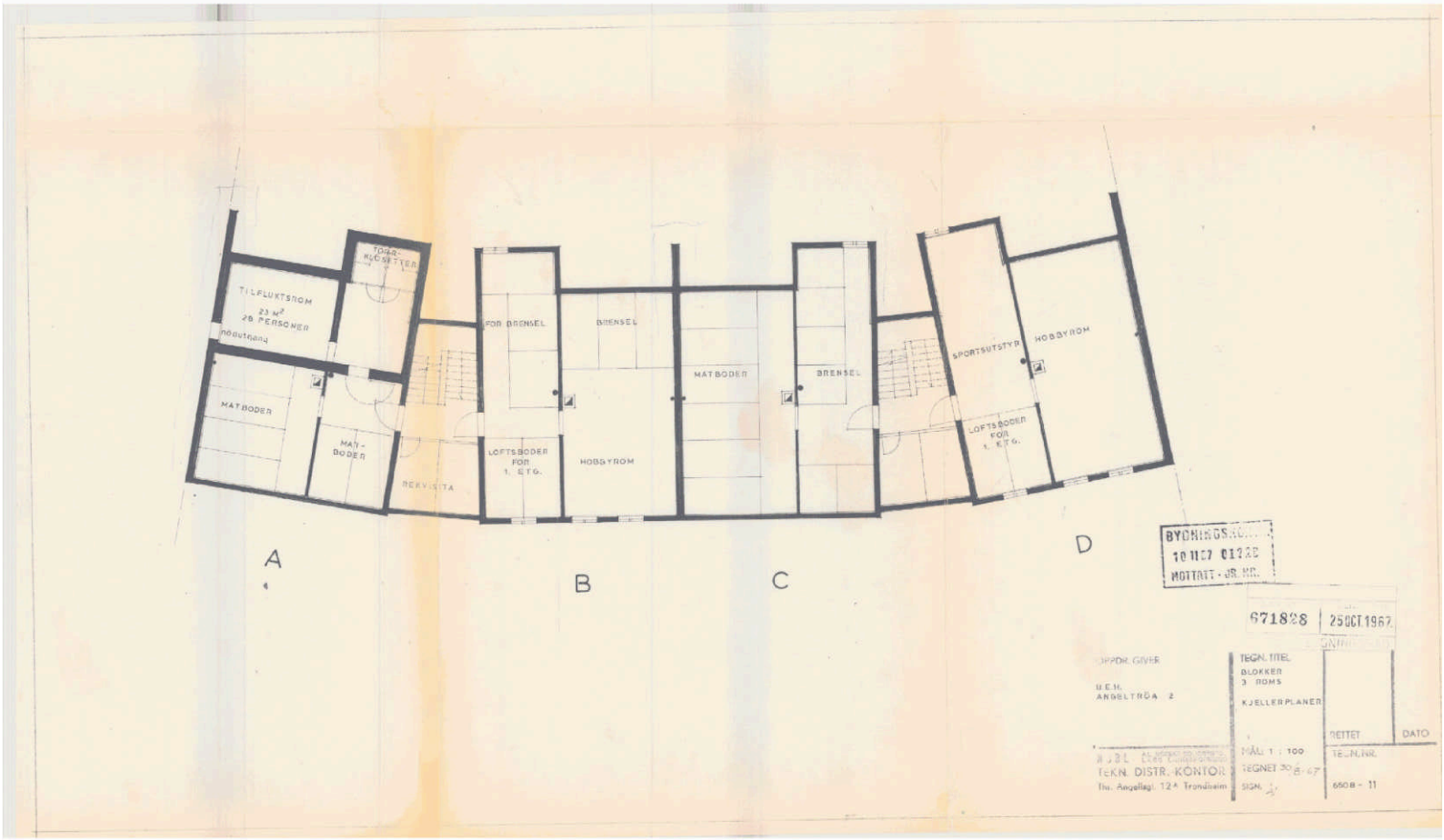
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG, ORG.NR. 955 784 863
BALANSE

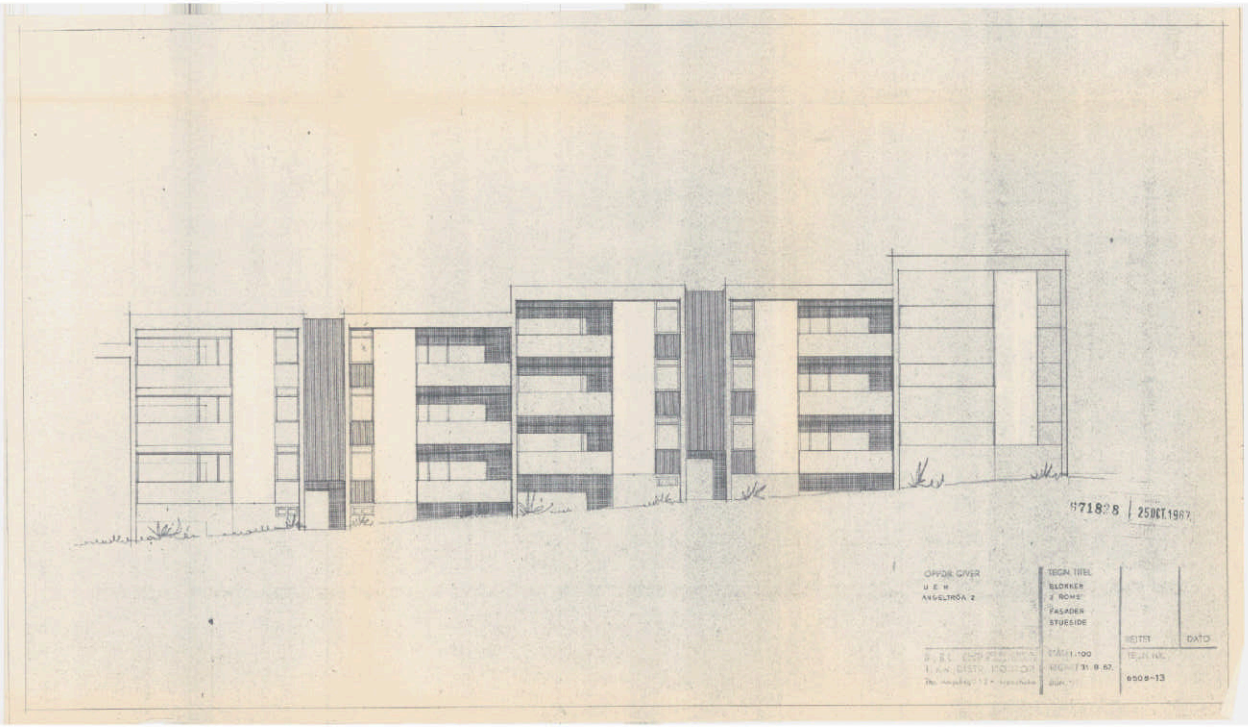
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 875 771	45 875 771
SUM ANLEGGSMIDLER		**45 875 771**	**45 875 771**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 046	6 893
Forskuddsbetalte kostnader		153 948	140 295
Driftskonto OBOS-banken		606 637	642 831
Sparekonto OBOS-banken		2 279 158	2 219 161
Innestående i andre banker		12 327	12 252
SUM OMLØPSMIDLER		**3 058 116**	**3 021 432**
SUM EIENDELER		**48 933 887**	**48 897 203**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		9 492 765	8 702 053
SUM EGENKAPITAL		**9 501 765**	**8 711 053**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	37 488 432	38 447 335
Borettsinnskudd	15	1 260 000	1 260 000
Annen langsiktig gjeld	16	126 000	116 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 874 432**	**39 823 335**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 292	37 710
Leverandørgjeld		299 244	241 862
Påløpte renter		169 351	69 502
Påløpte kostnader		14 804	0
Annen kortsiktig gjeld		0	13 741
SUM KORTSIKTIG GJELD		**557 691**	**362 815**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 933 887**	**48 897 203**
Pantstillelse	17	41 546 187	41 546 187
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 08.03.2024, Styret i Granåsvegen Borettslag

Siri Schultze-Florey /s/ Olav Sivertsen /s/ Kristoffer Brennelien /s/ Yaroslava Lesiuk /s/ Jørgen Flægstad /s/




TILFLUKTSROM
23 m²
28 PERSONER
nødutgang
TOALETT-KOMPARTER
MATBODER
MAT-BODER
RERVISITA
FOR BRENSEL
LOFTSBODER FOR 1. ETG.
BRENSEL
HOBBYROM
MATBODER
BRENSEL
SPORTSUTSTYR
HOBBYROM
LOFTSBODER FOR 1. ETG.
A
B
C
D
BYGNINGS...
10 NOV 01725
MOTTATT - JB. NR.
671828
25 OCT 1967
OPPDR. GIVER
U.E.H.
ANGELTRØA 2
TEGN. TITEL
BLOKKER
3 ROMS
KJELLERPLANER
RETTET
DATO
MÅL 1 : 100
TEGNET 30/8-67
SIGN.
TEGN. NR.
650B - 11
A/S L. ...
TEKN. DISTR. KONTOR
Thv. Angellag. 12A Trondheim



9718'8 | 25OCT.1967

OPPDR. GIVER
U.E.H.
ANGELTRÖA 2

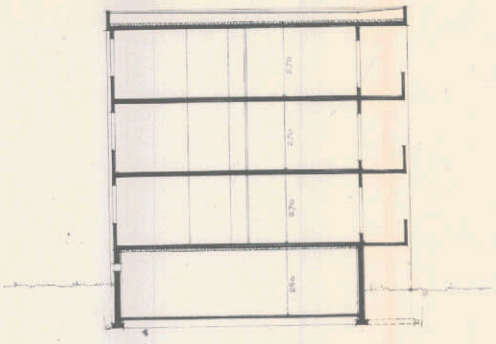
TEGN. TITEL
BLOKKER
2 ROMS
FASADER
STUESIDE

RETTET | DATO

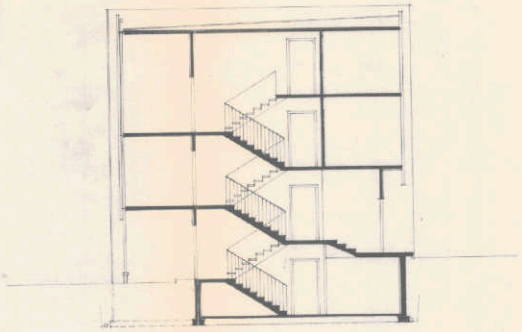
MÅL: 1:100
TEGNET 31.8.67
SIGN.

TEGN. NR.
6508-13

82



A - A LEILIGHETER



B - B TRAPPEROM

BYGNINGSRÅDET
10 NOV 1967
MOTTATT - JR. NR.

9718'8 | 25OCT.1967

OPPDR. GIVER
U.E.H.
ANGELTRÖA 2

TEGN. TITEL
BLOKKER
3 ROMS

SNITT

RETTET | DATO

MÅL: 1:100
TEGNET 31.8.67
SIGN.

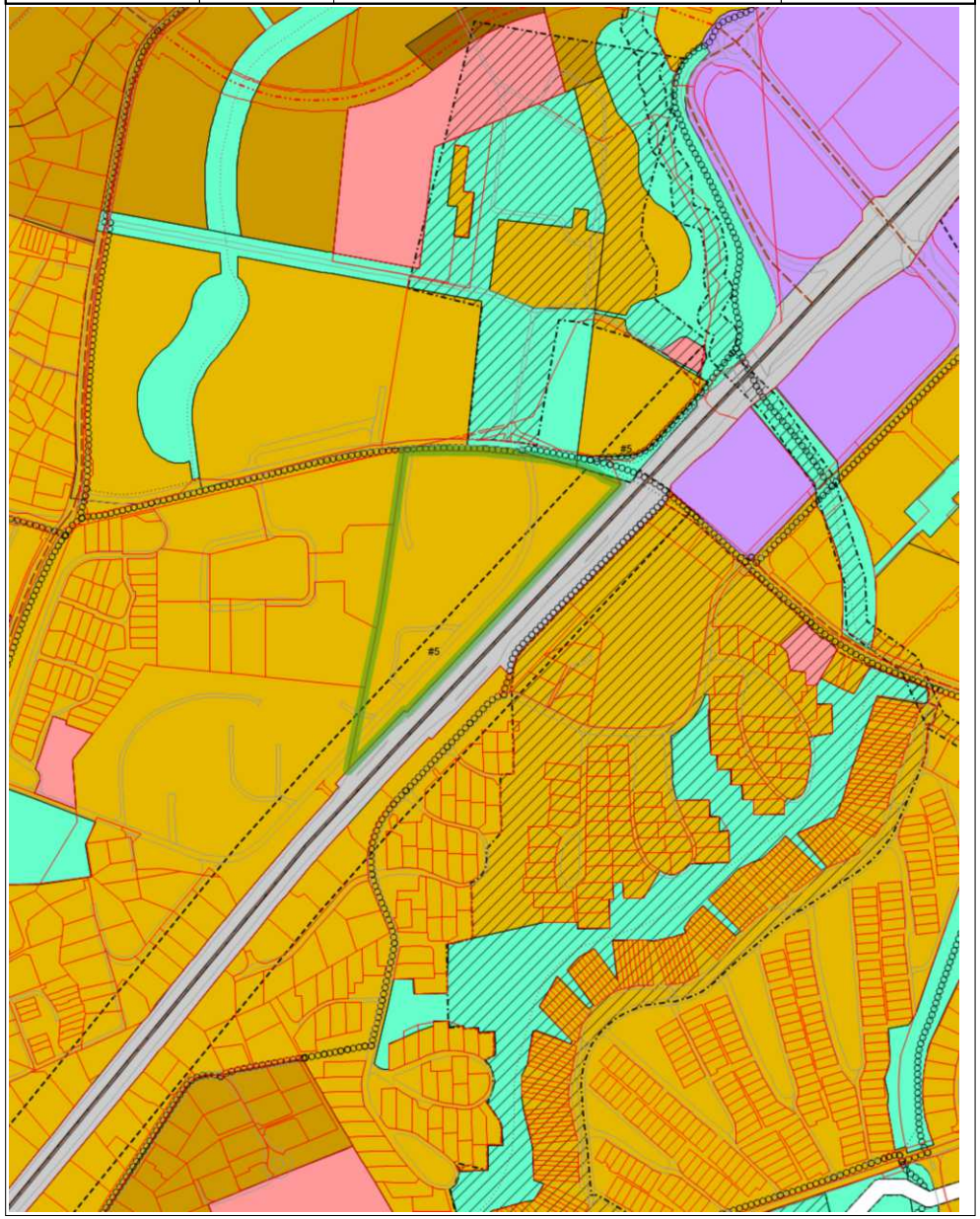
TEGN. NR.
6508 - 12

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Ourens veg 21 7069 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

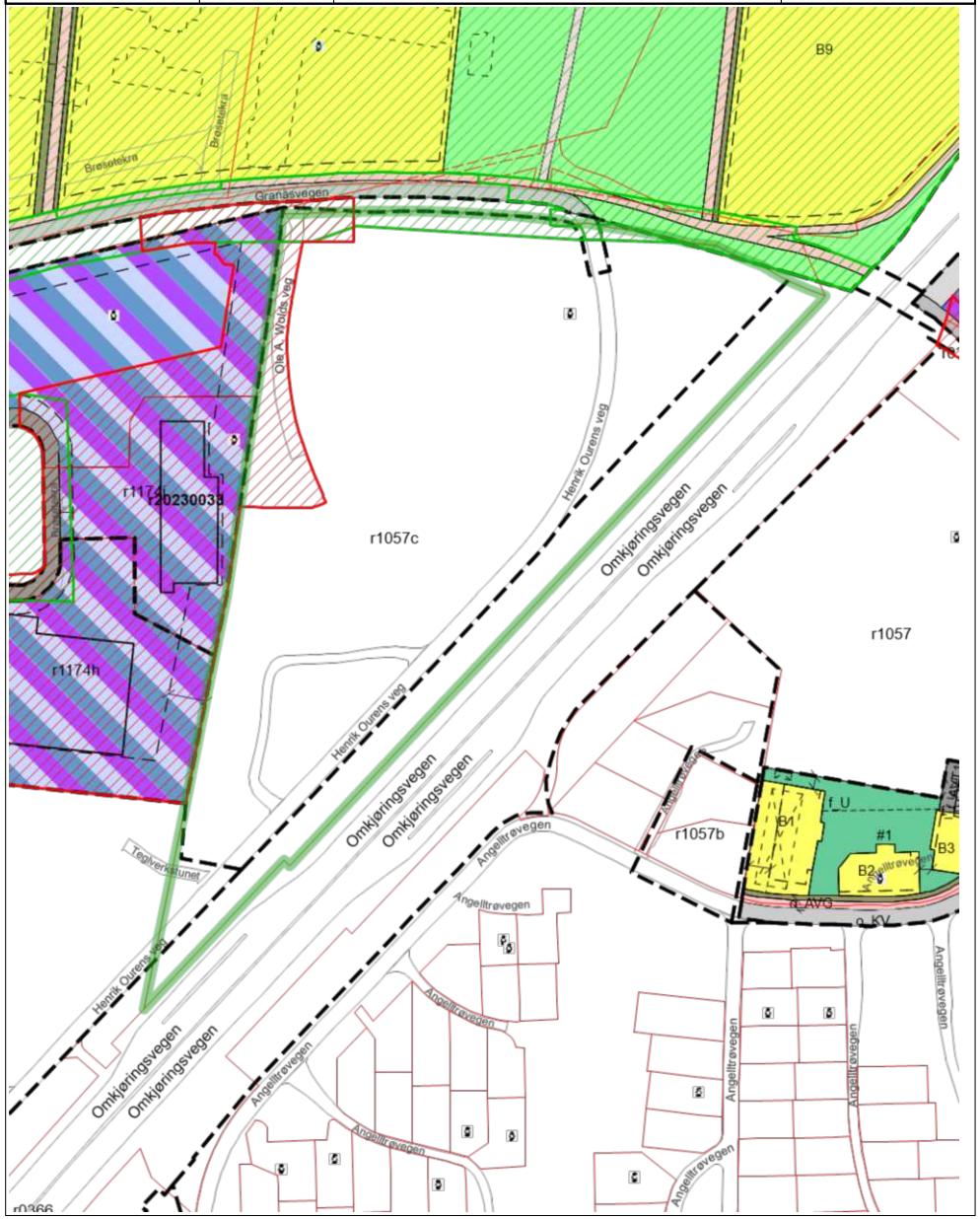
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Ourens veg 21 7069 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

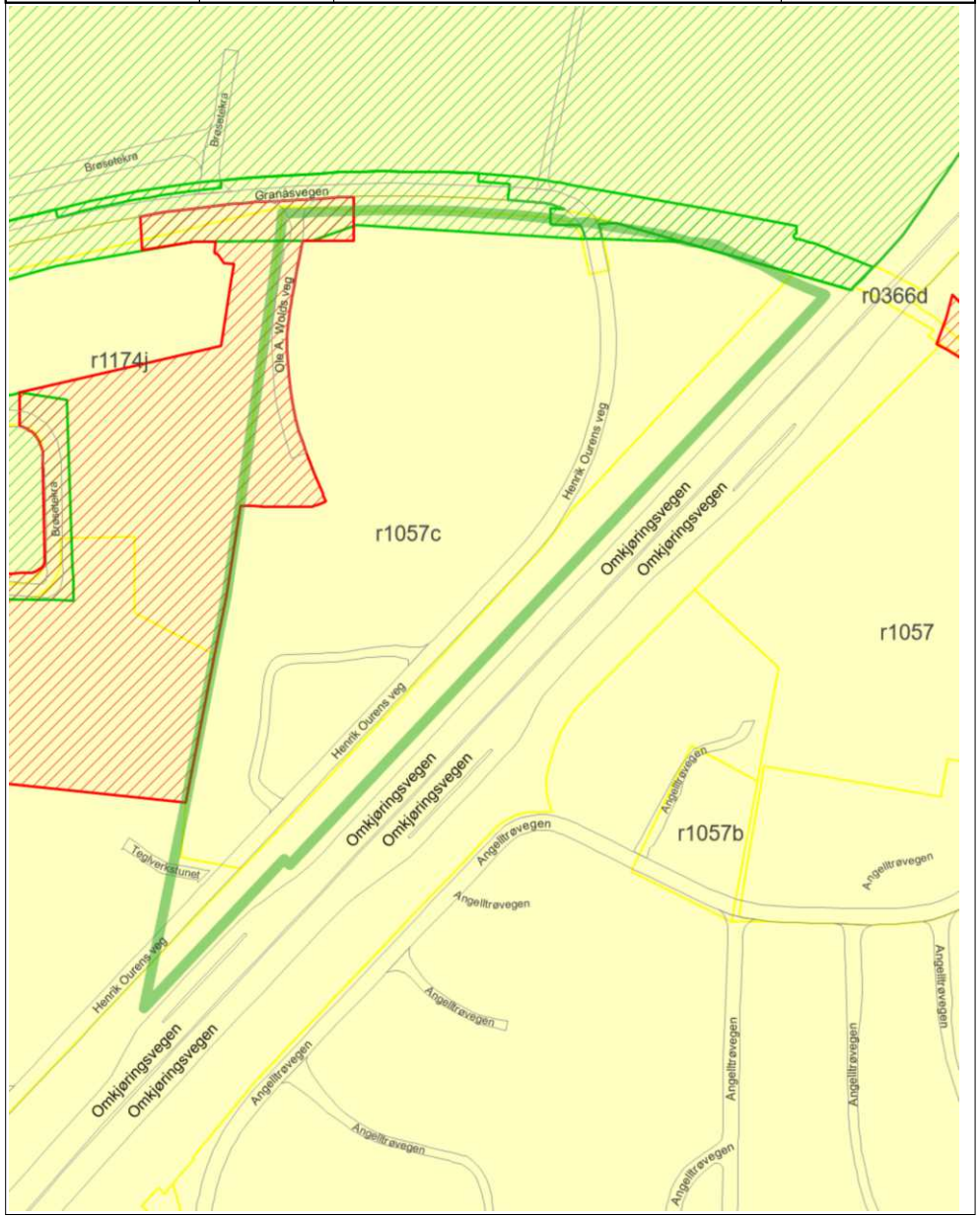
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Europaveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor/Industri
- Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Naturområde
- Friområde
- Park

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Ourens veg 21 7069 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Europaveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde forslag

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250392 / Kjetil Sandmo, tlf. 482 72 235
Henrik Ourens veg 21, 7069 Trondheim.
Andelsnr. 4 i GRANÅSVEGEN BORETTSLAG, org.nr. 955784863, 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 6 900,- 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: 31250392
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.06.2025

EiendomsMegler 1

Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler

482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no