


Velkommen til

# Grilstadvegen 57 T, 7053 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Grilstadvegen 57 T
# 7053 Ranheim

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 4 200 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 106 090,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 4 306 090,- |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** 090,- | kr | 4 306 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 2 628,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 69 / 64 m² |
| **Soverom** | 1 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 2021 |
| **Etasje** 2.etasje | 3. etasje + inngang/entré i |

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!



**Maria M. Hansen Sundland**
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Grilstadvegen 57 T, 7053 Ranheim

**Registerbetegnelse**
Gnr. 17, Bnr. 844, Snr. 23, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 4 200 000,- |
| Prisantydning | kr | 4 200 000,- |
| Omkostninger | kr | 106 090,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 4 306 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 4 306 090,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 4 320 390,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 105 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 106 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Beløpet på 1.265,- er for november 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 2 628,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Garasje: 200,-
Sparing: 107,-
Felleskostnader:1.655,-
Kabel tv/Internett: 666,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

**Øvrige opplysninger om sameiets økonomi**
Sameiet har pr. 09.12.2025 ingen fellesgjeld.

**Sikringsordning**
Sameiet er har ingen sikringsordning

**Forretningsfører**
OBOS

Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet 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: 64 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 69 m²
TBA: 4 m²

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

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

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

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

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

**Antall soverom**
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
3. etasje + egen entré i 2.etasje

**Parkering**
Det følger en fast p-plass i parkeringskjeller. Det er også montert elbillader på denne p-plassen.

I tillegg har sameiet felles avsatte gjesteparkeringer. Disse er utendørs og merket med gjesteparkering.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 17, Bnr. 844, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 8 464 m². Felles eiet tomt for sameiets beboere.

Sameiet har også en fin hage, der hver seksjonseier disponerer sin egen plantekaasse - her kan man dyrke grønnsaker, blomster m.m. Disse er avgrenset som egne bed, med kater langs den enkeltes kasse.

Boligen som selges disponerer en plantekasse nest ytterst i det øverste partiet med parseller - på venstre hånd når man kommer gående fra boligene og mot hagene.

I tillegg har beboerne tilgang til felles frukttrær og en utstyrsbod med hageredskaper o.l.

De største felles hageområdene klippes av robotklippere. I tillegg har seksjonseierne rullerende ansvar for å klippe noen skrående partier (ved inngangsdøren) med hage.

**Byggeår**
2021 ifølge takstmann.

**Innhold**
Kjeller.
Eksternt bruksareal: Bod.

2. etasje.
Internt bruksareal: Entré.

3. etasje.
Internt bruksareal: Bad, kjøkken, stue, gang/trapperom, 2 boder og soverom.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

**Standard**
2. Etasje:
Entré:
Flis på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

3. Etasje:
Gang/trapperom:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: 2 stk dusjdører i glass, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Kombinert veggmontert WC og rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant på underskap og speil.

Stue:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator over stekesone. Integrert platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverom:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Bod 1:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap. Ventilasjonsaggregat.

Bod 2:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

**Byggemåte**
Bygningen, som er et leilighetsbygg oppført i 2021, er på 3 etasjer + p-kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltaket er tekket med takstein.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger ved kjøpet. HTH-kjøkkken med Siemens hvitevarer.

Følgende frittstående møbler følger:
- Kommoder i garderoben

Følgende fastmonterte gjenstander følger ikke:
- Vegghengt skjenk i stue
- Knaggrekke i gang

- Knaggrekke i soverom

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

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

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

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest den 15.11.2021

**Oppvarming**
- Fjernvarme (via vannbåren gulvvarme)
- Elektrisk

Fjernvarme faktureres eier direkte av Statkraft, for faktisk forbruk.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjon

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

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

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

Energiattest er utarbeidet av utbygger da boligen var nyoppført.

**Internett- og tv-leverandør**
Sameiet har felles avtale med Telia

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen

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

**Radon**
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til blant annet nåværende sentrumsformål og blå/grønnstruktur iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
5001 r0340c Grilstad gård og Grilstad park, 17/1. (27.9.2007). regulert til blant annet boliger og bevaringsområde.

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som:
Primærbolig: kr 1 072 906,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 291 622,- for 2023

# 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.

**Eier**
Vilde Valås Falkenér Bertheussen

**Heftelser og servitutter**
Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 120168
Dato: 16.02.2010
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 120168
Dato: 16.02.2010
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1462314
Dato: 05.12.2019
Bestemmelse om solidaransvar
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1462314
Dato: 05.12.2019
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 3444937
Dato: 07.12.2020
Bestemmelse om adkomstrett til vedlikehold av gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3444937
Dato: 07.12.2020
Bestemmelse om fremtidig utbygging av gnr. 17 bnr. 984-992
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 3444937
Dato: 07.12.2020
Bestemmelse om varmesentral
Bestemmelse om bruk av felles lekeplass
Bestemmelse om anlegge og koble seg på nødvendig teknisk infrastruktur
Bestemmelse om adkomst for vedlikehold
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1462314
Dato: 05.12.2019
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Reseksjonering
Dagboknr.: 688220
Dato: 09.06.2021
SNR: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61 / 2375

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
- Meglers kommentar til areal:
Opprinnelig soverom har i dag blitt noe mindre til fordel for en ekstra. Tiltaket er ikke søknadspliktig

- Diverse info fra sameiet:
Sameiet skal innhente tilbud på le-vegger. Dette for å skjerme inngangspartiet for vær og vind. Megler viser til salgsoppgaven og vedlagt innkalling og protokoll fra årsmøtet 2025, og oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Styrets e-postadresse er: grilstadgard@styrerommet.no Hjemmeside/beboerportal: https://vibbo.no/grilstad-gard Ingen lån registrert for selskap

- Regnskap:
Sameiet Grilstad Gård hadde ved utgangen av 31.12.2024 et:
- Årsresultat på kr. 7.655,-
- Egenkapital på kr. 202. 654,-
- Driftsresultat på kr. 4.151,-
- Disponible midler på kr. 202. 654,

- Seksjonering:
SNR: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61 / 2375

- Skjeggkre:
Iflg. selger har det blitt observert skjeggkre i noen av enhetene i sameiet. Det er ikke observert i denne leiligheten. Saneringsarbeid utført av Rentokil i samtlige enheter august 2025.

Det finnes for tiden ingen fullgod måte å bli kvitt skjeggkre på, men bestanden kan begrenses ved gjentatte behandliger av skadedyrfirmaer, ev. limfeller, rydding og regelmessig og nøye støvsuging

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr.3.203 ,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.300 ,-
Stylist (veiledning) kr. 2.000,-
Trykk av annonsemateriell kr. 200 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.038,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

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

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Ole Fyksen i Fyksen Takst den 16-10-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Det ble ikke funnet noen avvik med TG 1 eller TG 2

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.

Takstmannens kommentar til areal:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- Soverommet har blitt avdelt med bod 2.

Tiltaket over er til info ikke søknadspliktig.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

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

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- Ja. Det har vært observert skjeggkre i noen av enhetene i sameiet. Saneringsarbeid utført av Rentokil i samtlige enheter august 2025. Det er observert rotter utendørs i 2022.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rentokil
Beskrivelse av arbeidet: Sanering, bekjempelse av skjeggkre.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Pelias
Beskrivelse av arbeidet: Det er satt ut giftfrie rottefeller på uteområdene og i ved inngangen av parkeringskjeller.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

**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**
- Nabolagsprofil
- Signert egenerklæring datert 13.10.2025
- Tilstandsrapport datert 16.10.2025
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 29.11.2018
- Ferdigattest datert 15.11.2021
- Seksjonering
- Ordinært årsmøte i Sameiet Grilstad Gård datert 02.04.2025
- Protokoll fra ordinært årsmøte i sameiet Grilstad Gård datert 02.04.2025
- Vedtekter for Sameiet Grilstad Gård
- Resultatregnskap for sameiet Grilstad Gård 2024
- Ordensregler
- Reguleringsplan med områdebestemmelser
- Situasjonskart

**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.

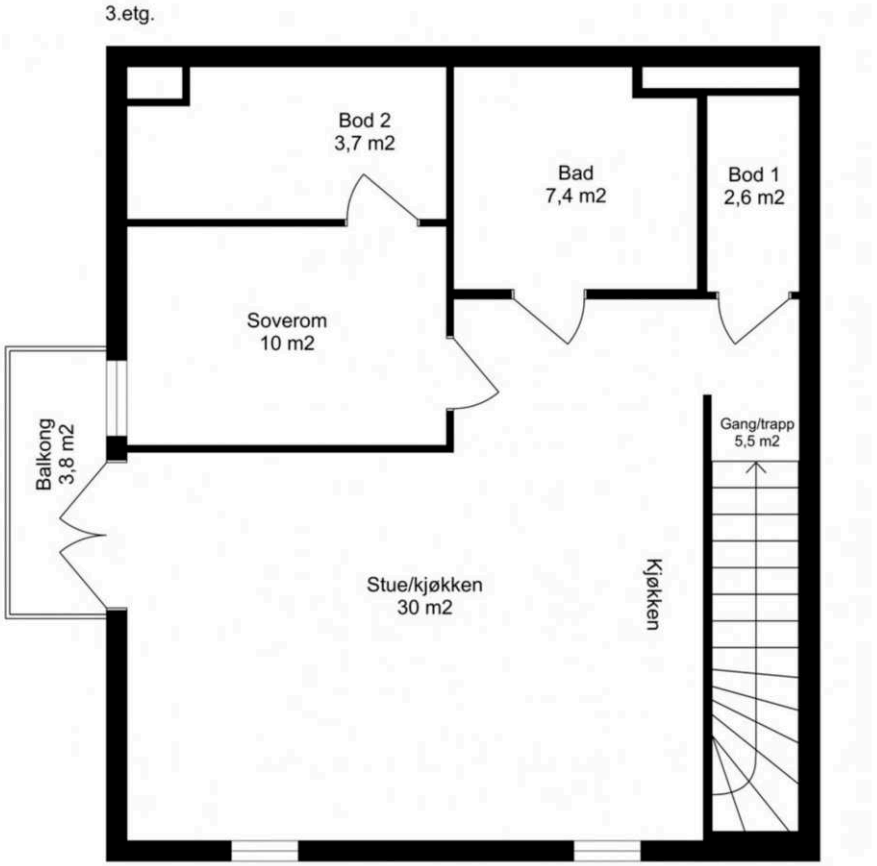
**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**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**
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

**Avdeling**
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
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.*


FORMS OF JAPAN
HÅKON BLEKEN


TOWER OF JAPAN


PARIS STYLE GUIDE
EDVARD MUNCH
SCANDINAVIAN DESIGN

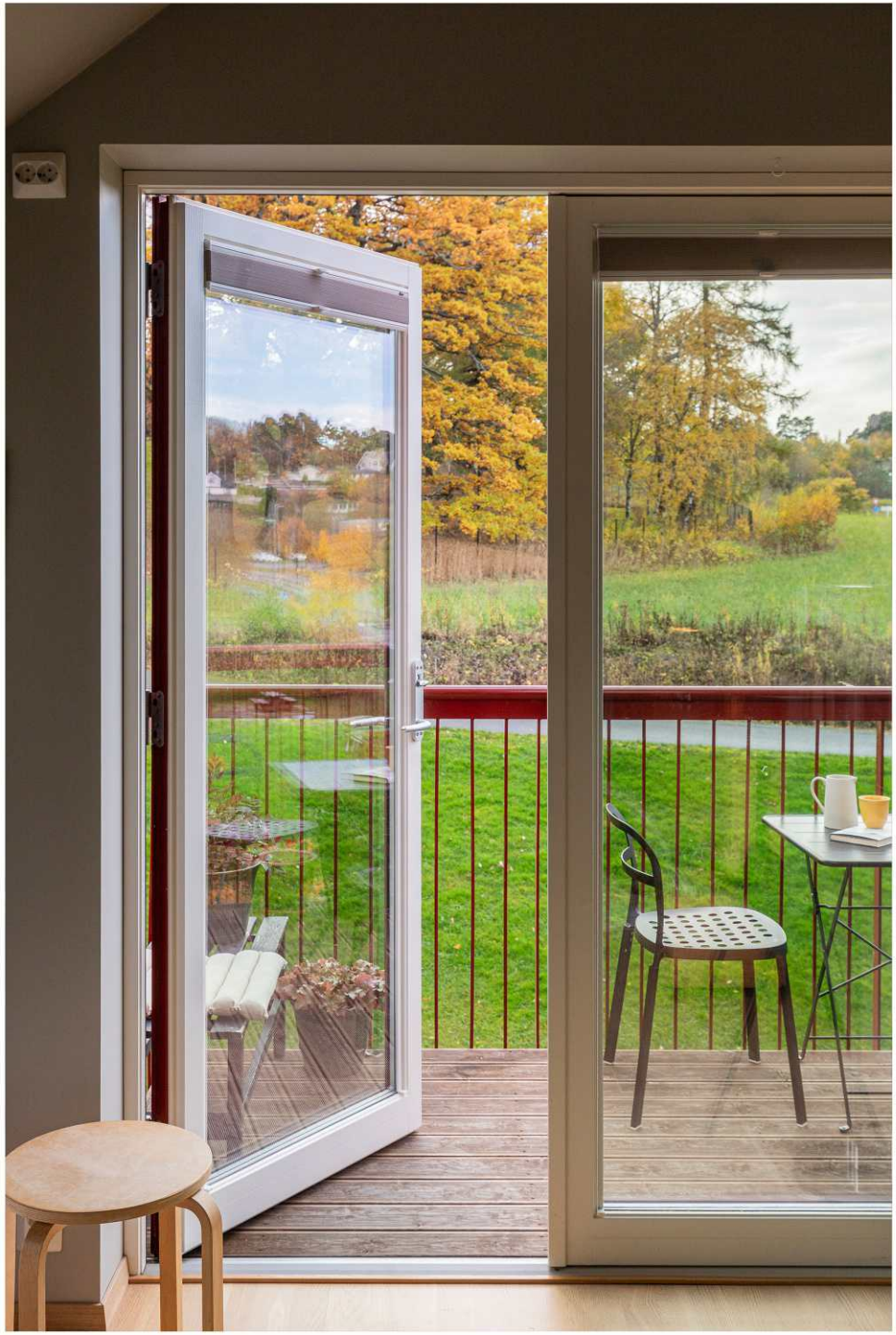

FORMS OF JAPAN


FORMS OF JAPAN


HOW TO BE PARISIAN


FORMS OF JAPAN

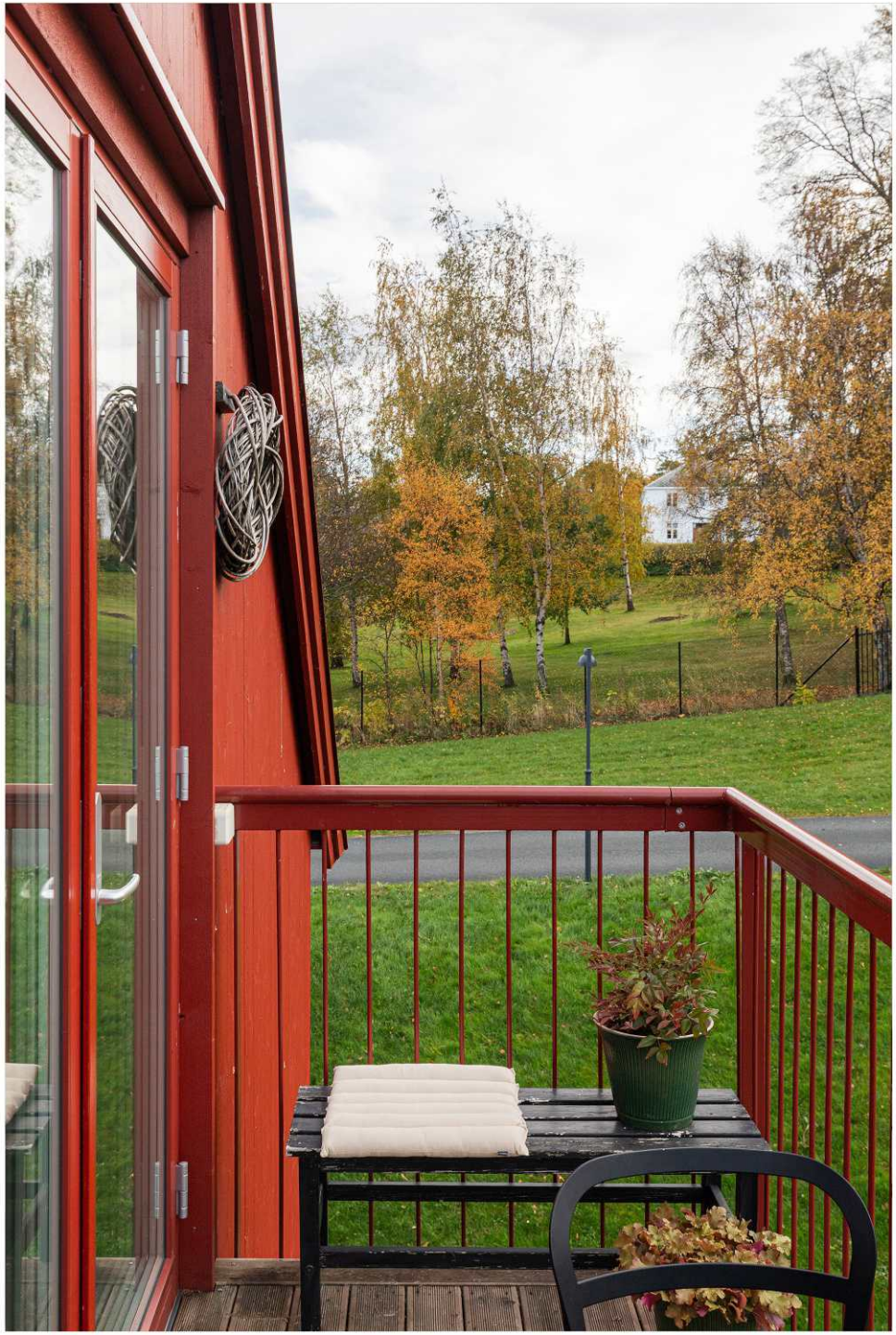

HOW TO BE PARISIAN




















SIEMENS


SIEMENS
















AEG

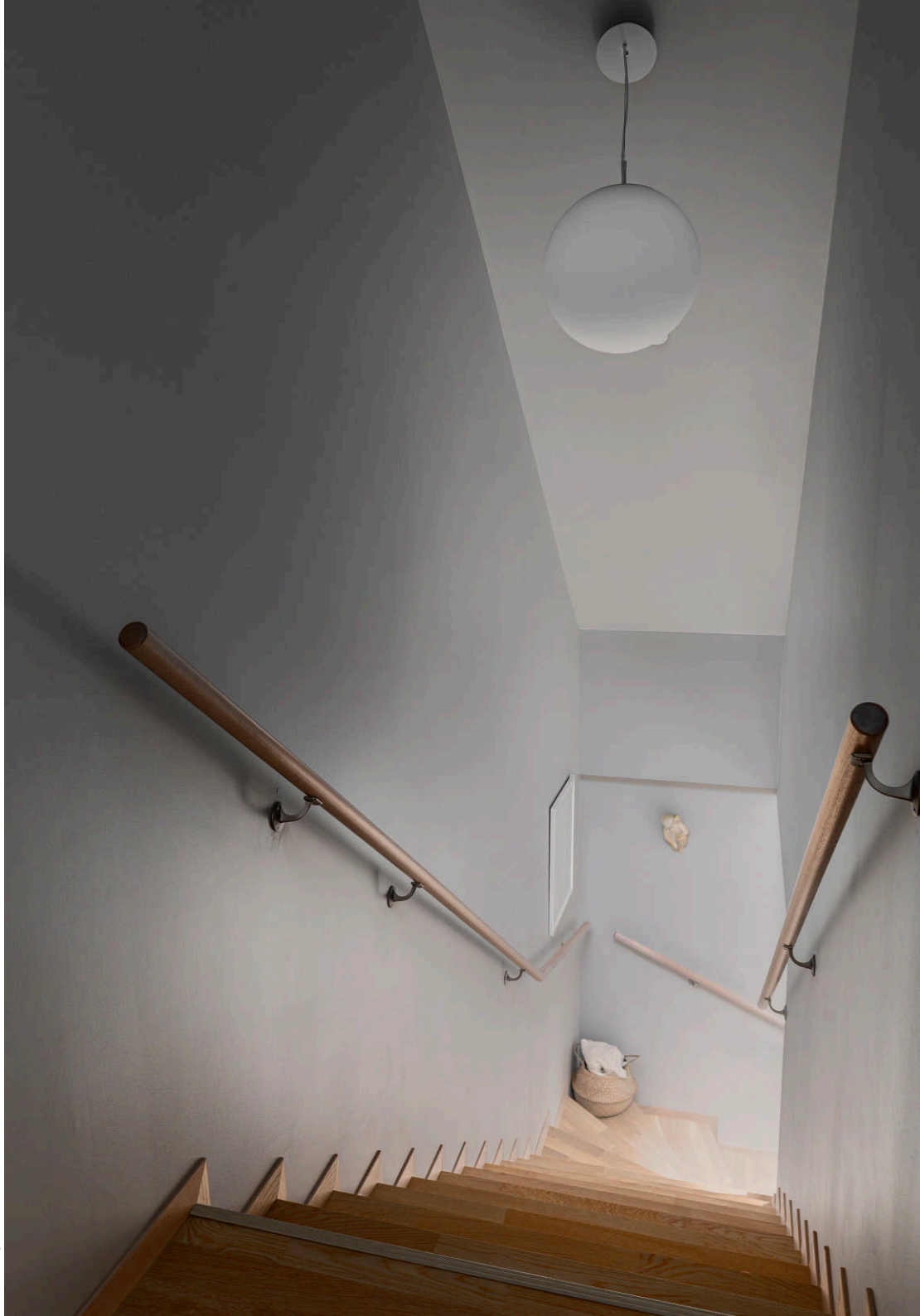




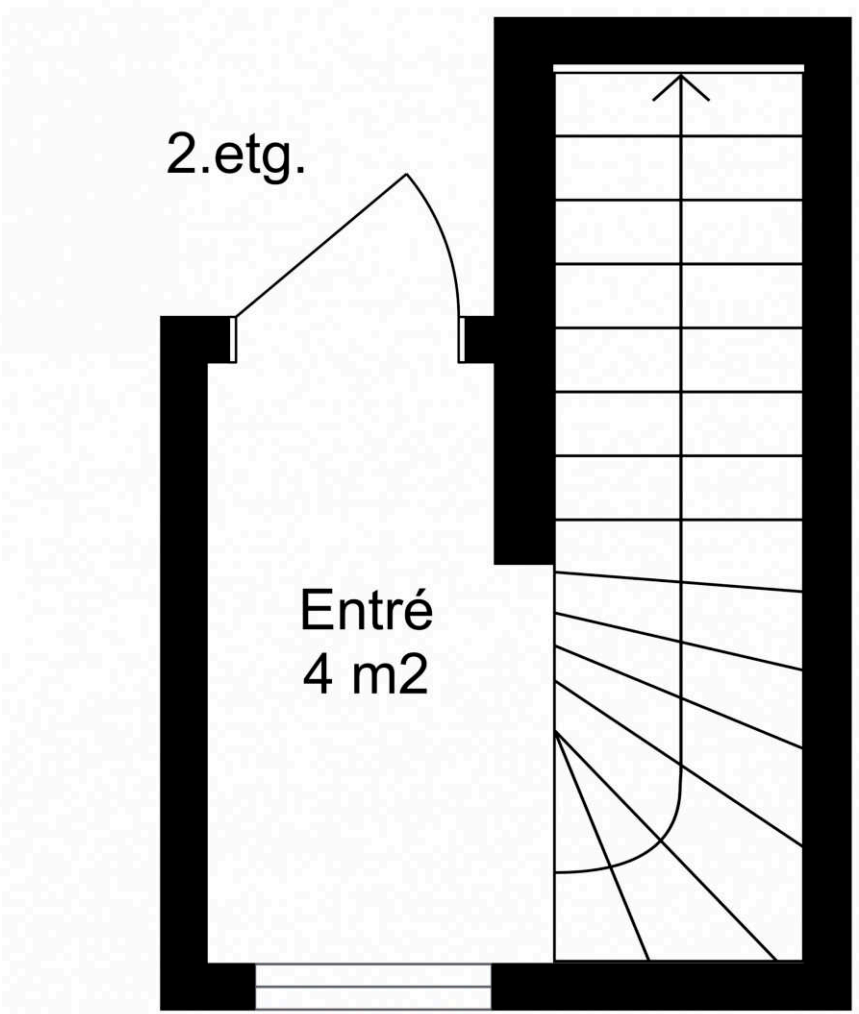

vipp







# 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.*



















# GRILSTADVEGEN 57T

## Nabolaget Grillstad/Nerviksvegen - vurdert av 81 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Nedre Charlottenlund** | Linje 20, 54, 106 | 4 min / 0.3 km |
| **Rotvoll stasjon** | Linje R60, R70 | 15 min / 1.3 km |
| **Trondheim S** | Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 8 min / 5.8 km |
| **Trondheim Værnes** | | 25 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.)** | 147 elever, 12 klasser | 16 min / 1.3 km |
| **Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)** | 596 elever, 38 klasser | 17 min / 1.3 km |
| **Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.)** | 48 elever, 4 klasser | 16 min / 1.4 km |
| **Ranheim skole (1-7 kl.)** | 498 elever, 28 klasser | 20 min / 1.7 km |
| **Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)** | 467 elever, 27 klasser | 17 min / 1.3 km |
| **Lukas videregående skole** | 80 elever, 8 klasser | 16 min / 1.4 km |
| **Cissi Klein videregående skole** | | 4 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Skonnertveien 8-10** | 7 min |

## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

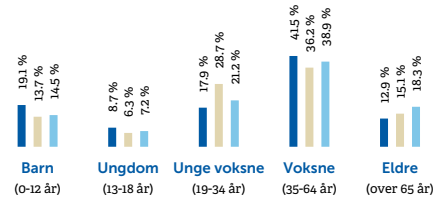
## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Grillstadfjæra barnehage (1-5 år)** | 80 barn | 10 min / 0.9 km |
| **Grilstad Fus barnehage (1-5 år)** | 87 barn | 13 min / 0.9 km |
| **Fjæraskogen barnehage (1-5 år)** | 83 barn | 15 min / 1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Kiwi Charlottenlund** | | 4 min |
| **Coop Extra Grilstad** | Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 7 min / 0.6 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

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

## GATEPARKERING

Lett 90/100

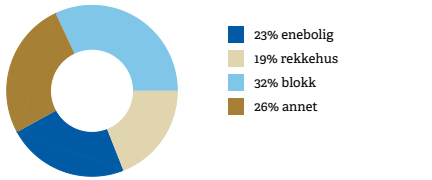
## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Hasselbakken/Grilstad, ballløkke** | Ballspill | 7 min / 0.6 km |
| **Steinerskolen balløkke** | Ballspill | 14 min / 1.2 km |
| **Impuls Treningssenter Grilstad** | | 7 min |
| **3T-Ranheim** | | 23 min |

## BOLIGMASSE



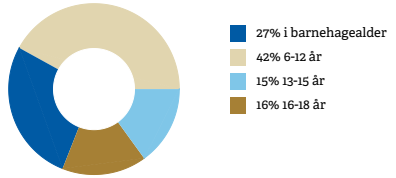

«Et område under oppbygging, store muligheter for varig boskap og investering :)»

Sitat fra en lokalkjent

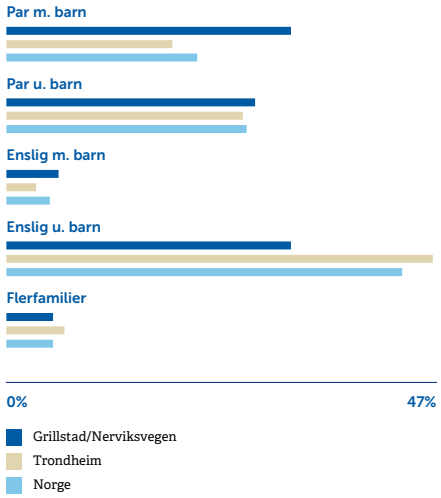
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Grilstadporten kjøpesenter** | 7 min |
| **Vitusapotek Ranheim** | 7 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



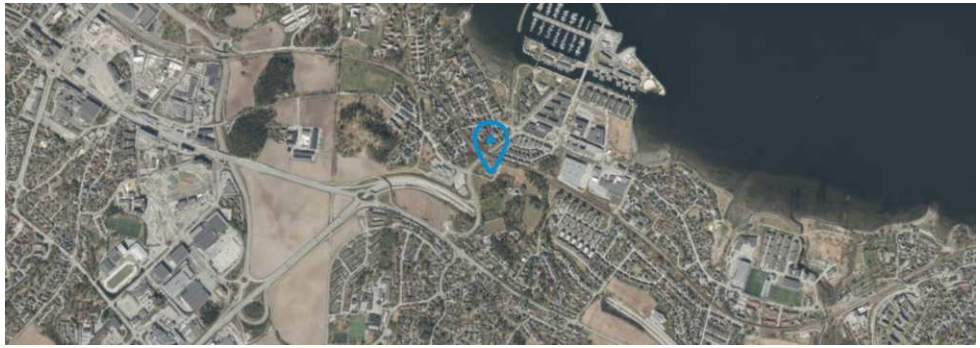

## FAMILIESAMMENSETNING

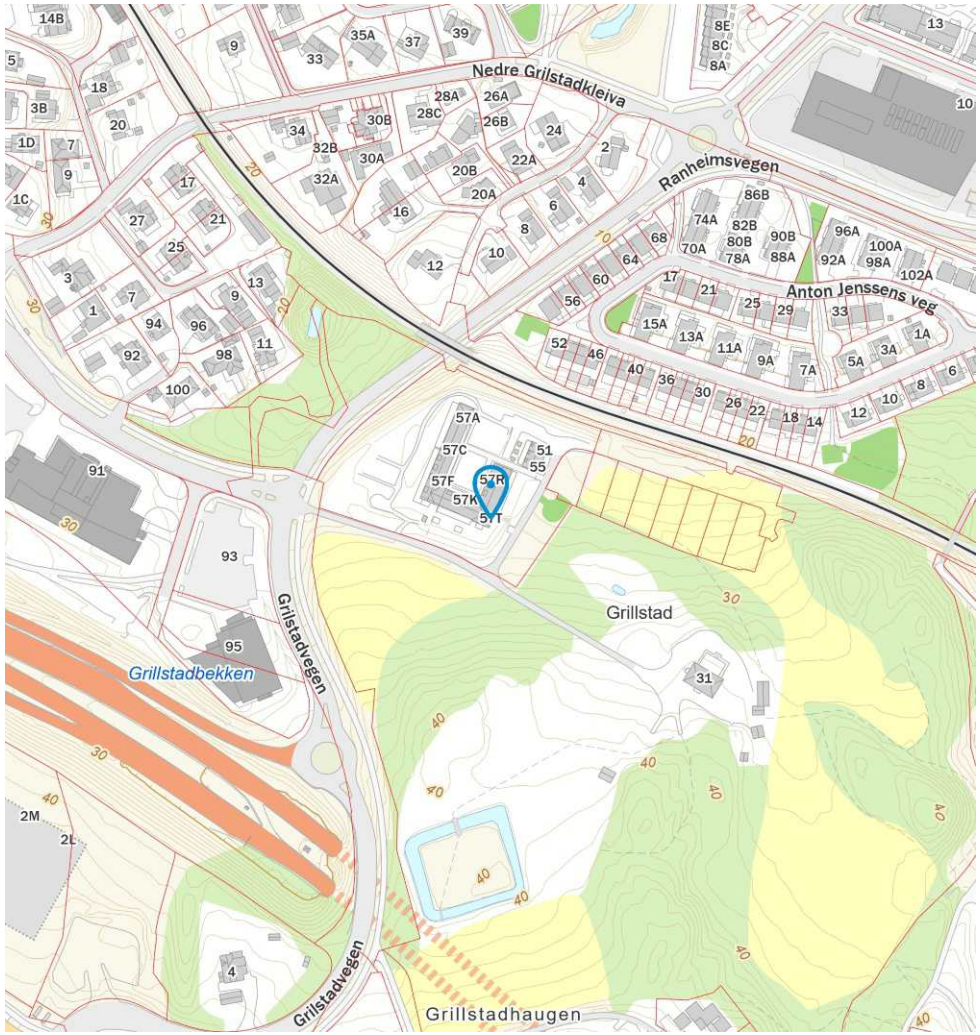



## SIVILSTAND

| | Grillstad/Nerviksvegen | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 30% | 33% |
| **Ikke gift** | 60% | 54% |
| **Separert** | 8% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 3% | 4% |

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






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

bankID SIGNERT 13.10.2025 Bertheussen, Vilde Valås Falk...

# 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

Vilde V F Bertheussen

## Boligen

Grilstadvegen 57T
7053 Ranheim

5001-17/844/0/23

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

# Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Det har vært observert skjeggkre i noen av enhetene i sameiet. Saneringsarbeid utført av Rentokil i samtlige enheter august 2025.
Det er observert rotter utendørs i 2022.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Firmanavn:** Rentokil
   **Beskrivelse av arbeidet:** Sanering, bekjempelse av skjeggkre.



2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
**Firmanavn:** Pelias
**Beskrivelse av arbeidet:** Det er satt ut giftfrie rottefeller på uteområdene og i ved inngangen av parkeringskjeller.

# Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

# Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**





# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

Leilighet
Grilstadvegen 57 T , 7053 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 844, snr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²**



**Befaringsdato:** 14.10.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20343-2551 **Referansenummer:** HE1161

**Autorisert foretak:** Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Fyksen

FYKSEN TAKST

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





**Rapportansvarlig**

Ole Fyksen
Uavhengig Takstingeniør
ole@fyksentakst.no
957 02 104

# 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.





Grilstadvegen 57 T , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 844
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- Soverommet har blitt avdelt med bod 2.

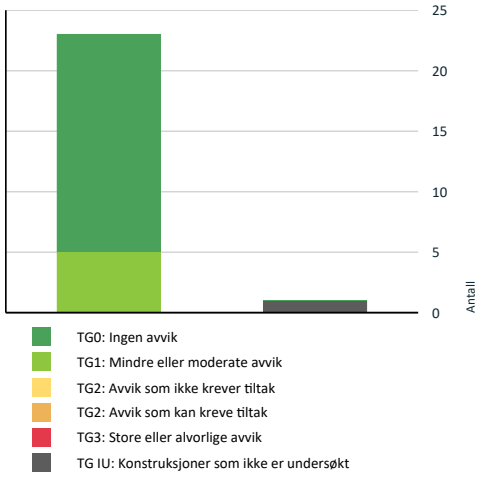


Grilstadvegen 57 T , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 844
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår** 2021

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 0 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takstein, type undertak er ukjent, tekkingen er fra byggeår. Tekkingen ble begrenset visuelt kontrollert fra bakkenivå og fra området ved takvindu.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er oppbygd av taksperrer og har saltaks form. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, det er derfor ingen mulighet til vurdering av konstruksjonen utover observasjoner fra underliggende etg.

For full visshet om tilstand og oppbygning må konstruksjonen åpnes opp, eventuelt kan dokumentasjon innhentes fra utførende. Dette anses ikke å være rasjonelt da det ikke er synlig tegn til feil eller skader.

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Ytterdør med glatte flater er fra byggeår.
Balkongdør med 3-lags glass er datert 2020.

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er fra byggeår. Gulvet er belagt med terrassebord av tre, rekkverket er av metall.
Avrenning fra gulvflate og eventuell tekking er skjult under terrassebord og ble ikke kontrollert.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår. Parkett og flis på gulv, malte flater på vegger, malt flate og malt betongdekke i himling.

### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er sannsynligvis et betongdekke fra byggeår.



Grilstadvegen 57 T , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 844
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en trapp fra byggeår med kledde/lukkede trinn og håndløper på vegger.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater, er fra byggeår.

## VÅTROM

3. ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er fra byggeår. FDV-dokumentasjon fra utbygger er fremvist. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygning.

3. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt flate i himling.

3. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

3. ETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av metall/rustfritt stål. Pga slukets oppbygning, er ikke membran/mansjett synlig ved sluket. Det forutsettes at membran/slukmansjett er klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.



3. ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Innredning: 2 stk dusjdører i glass, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Kombinert veggmontert WC og rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant på underskap og speil.

3. ETASJE > BAD

**TG 0 Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk, via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørblad.

3. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i bod 1, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 0 Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra byggeår.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator over stekesone. Integrert platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 0 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 0 Vannledninger**

Plastrør (rør i rør) fra byggeår er besiktiget i rørskapet på badet. Stoppekraner er plassert i rørskapet.

**TG 0 Avløpsrør**

Synlige avløpsrør av plast er fra byggeår.

**TG 0 Ventilasjon**



Grilstadvegen 57 T , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 844
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregatet er plassert i bod 1. Eier opplyser om jevnlig utskifting av filter i ventilasjonsanlegget.

**TG 0 Vannbåren varme**

Vannbåren gulvvarme har fordeling av 3 stk kurser i rørskapet på badet, anlegget er fra byggeår.

**TG 0 Elektrisk anlegg**

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

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

Eier opplyser at boligens elektriske anlegg er fra byggeår, samt at ny spottskinne i bod og ny dimmer på kjøkken ble momtert i 2022. Sikringsskap er plassert i bod 1, med kursfortegnelse i skapdør.

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.
   **2021**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæring for installasjoner fra byggeår er fremvist, datert 30.04.2021.**
   **Samsvarserklæring fr ny spottskinne i bod 2 og ny dimmer på stue/kjøkken er fremvist, datert 09.11.2022.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

# Tilstandsrapport

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

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

## 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.*

Røykvarslee i himling. Sprinkleranlegg. Brannslukker 6 kg.

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**





Grilstadvegen 57 T , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 844
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# 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

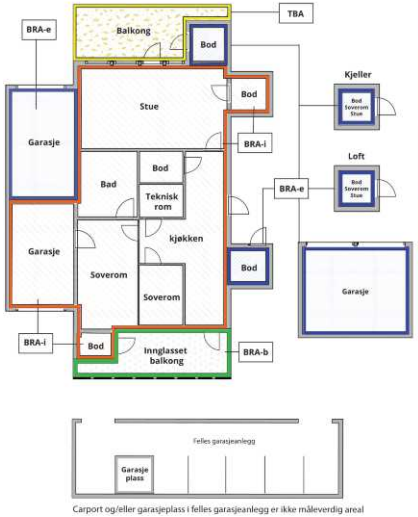
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3. Etasje | 60 | | | 60 | 4 |
| 2. Etasje | 4 | | | 4 | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **64** | **5** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **69** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Bad, 2 boder, soverom, stue/kjøkken, gang/trapperom | | |
| 2. Etasje | Entré | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- Soverommet har blitt avdelt med bod 2.

**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

*Kommentar:* Det er utført mindre oppgraderinger på el-anlegget.

**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** | 57 | 7 |





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.10.2025 | Ole Fyksen | Takstingeniør |
| | Vilde V F Bertheussen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 17 | 844 | | 23 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Grilstadvegen 57 T

**Hjemmelshaver**
Bertheussen Vilde Valås Falkenér

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 14.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 14.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 13.10.2025 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Standardbeskrivelse | 14.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 16.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.10.2025 | |

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**

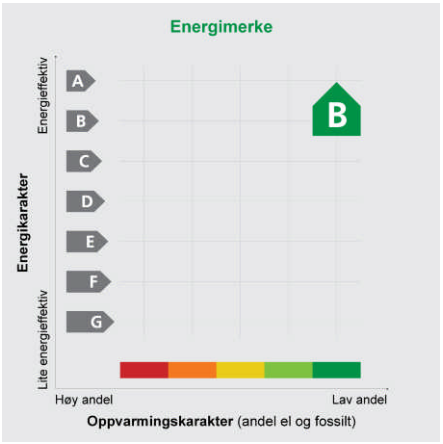
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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



ENOVA

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Grilstadvegen 57 T |
| Postnr | 7053 |
| Sted | Trondheim |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 17 |
| Bnr. | 844 |
| Seksjonsnr. | 23 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0201 |
| Merkenr. | A2021-1274117 |
| Dato | 04.06.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Norconsult AS v/ Daan Boonstra |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | | |
|---|---|---|
| **Bygningskategori:** | BOLIGBLOKKER | |
| **Bygningstype:** | LEILIGHET | |
| **Byggeår:** | 2021 | |
| **BRA:** | 70,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | 07.05.2020 | |
| **Type bygg:** | Nybygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | ENERGIREGLER 2016 | Angis kun for nybygg |
| **Programvare:** | Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015 | |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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





## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Grilstadvegen 57 T
Postnr/Sted: 7053 Trondheim
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 04.06.2021 16:02:29
Energimerkenummer: A2021-1274117
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Daan Boonstra

Gnr: 17
Bnr: 844
Seksjonsnr: 23
Festenr:
Bygnnr:

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| **Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)** | |
| MatrikkelEnhetsIdentId | |
| ByggIdentId | |
| BruksenhetsIdentId | |
| AdresseIdentId | |
| VegAdresseIdentId | |
| **Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger** | |
| Kommunenr. | 5001 |
| Gnr. | 17 |
| Bnr. | 844 |
| Snr. | 23 |
| Fnr. | |
| Gateadresse | Grilstadvegen 57 T |
| Postnummer | 7053 |
| Poststed | Trondheim |
| Bygningsnr. | |
| Bolignr. | H0201 |
| Beskrivelse bolig/bygning | |
| Dato fil opprettet | 04.06.2021 |
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2021 |
| **Bygg standard** | |
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2016 |
| **Energivurdering** | |
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanllegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 18 m² |
| Areal tak | 101 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 10 m² |
| Oppvarmet BRA | 70 m² |
| Totalt BRA | 70 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 142 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,20 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,12 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,80 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 14,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 8,0 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 0,87 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 07.05.2020 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 80 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 80 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,46 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 82 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,45 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,98 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme; |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,09 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,88 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem. | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,910 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet. | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Trondheim (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 4.6.2021 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6,015 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Norconsult AS |
| Navn person | Daan Boonstra |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 25,8 |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Ventilasjonsvarme | 5,3 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 5,3 |
| Pumper | 0,3 |
| Belysning | 11,4 |
| TekniskUtstyr | 17,5 |
| Romkjoling | 0,0 |
| Ventilasjonskjoling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 95,4 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 7180 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 101,99 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4750 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 101,67 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 7158 kWh/år |

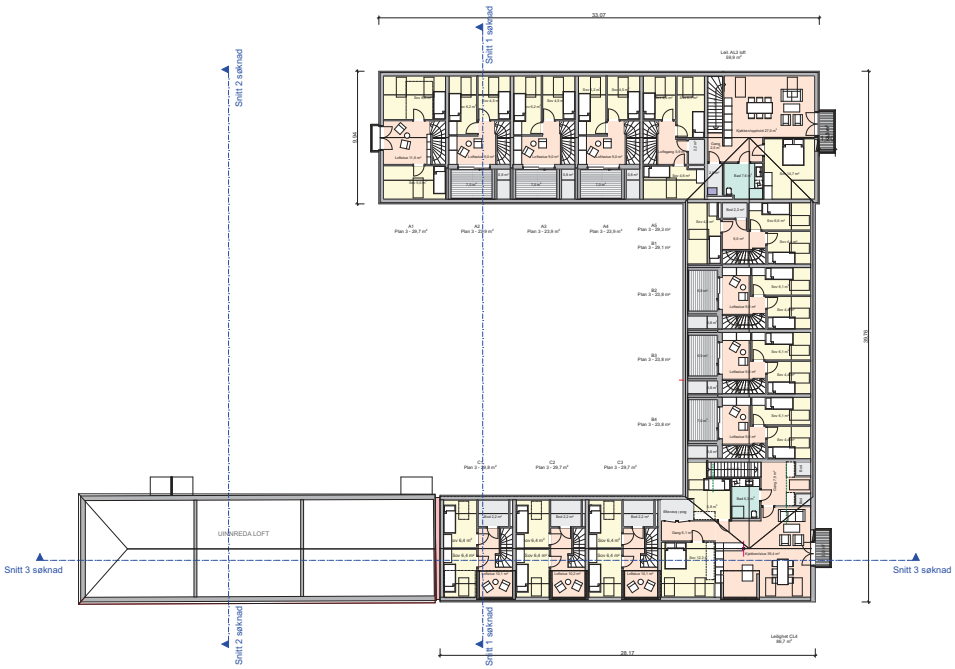
**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2643 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 4537 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 7180 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 23,5 % |




SKIBNES ARKITEKTER AS

| 1719.0 | GRILSTAD GÅRD - LÅVE OG VÅNINGSHUS | RAMMESØKNAD | 29.11.2018 | A20-03 | Plan 3. etasje | 1:200 /A3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PROSJ. NR: | PROSJEKT: | FASE: | DATO: | TEGN. NR.: | INNHOLD: | MÅLESTOKK: |



Dokumentnr.: BYGG-20/83748-39

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ÅF ADVANSIA AS

Bassengbakken 1
7010 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Torbjørn Solheim | BYGG-20/83748<br>oppgis ved alle henvendelser | Marianne Laanke Losen | 15.11.2021 |

**Grilstadvegen 51-73, ferdigattest for våningshus, låve og stabbur**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 17/844/0/0 |
| Bygningsnummer: | 300750082, 300750045, 300750027, 300750066, 300750079, 300750043, 300750080, 300750044, 300750073, 300750072, 300750038, 182153559 |
| Ansvarlig søker: | ÅF ADVANSIA AS |
| Tiltakshaver: | GRILSTAD GÅRD UTBYGGINGSSELSKAP AS |

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

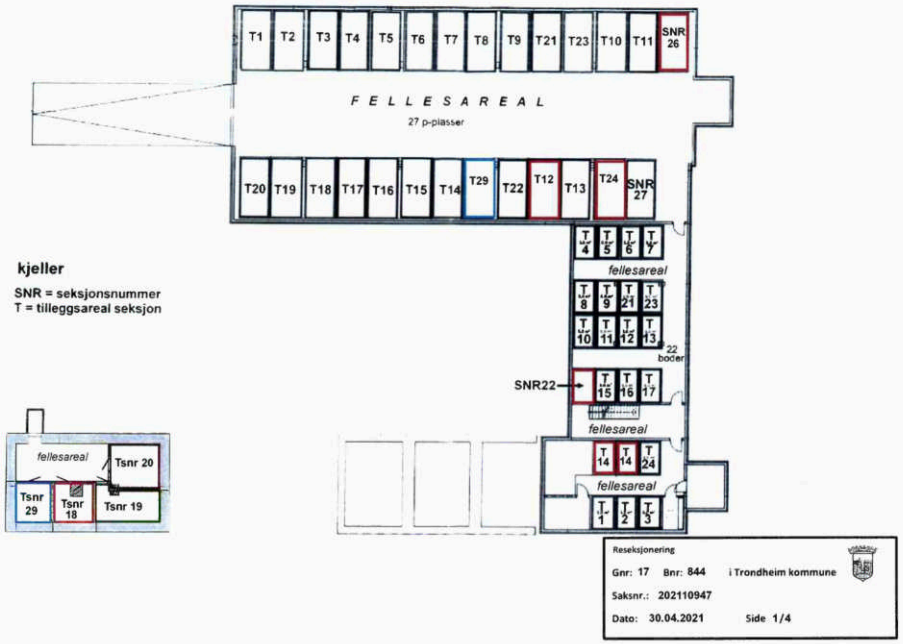
Torbjørn Solheim
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: GRILSTAD GÅRD UTBYGGINGSSELSKAP AS

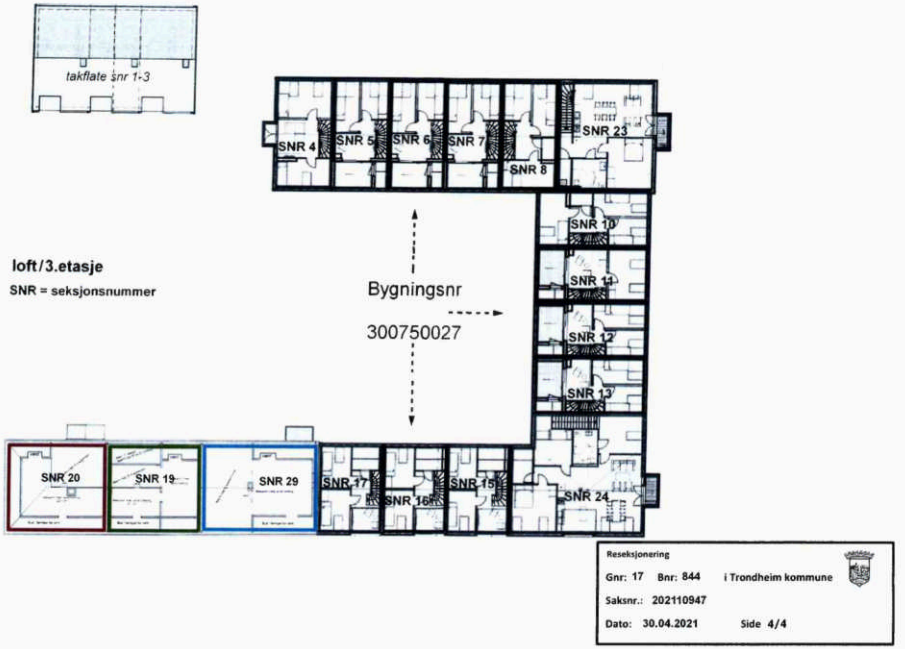

| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

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




Reseksjonering
Gnr: 17 Bnr: 844 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202110947
Dato: 30.04.2021 Side 1/4






Reseksjonering
Gnr: 17 Bnr: 844 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202110947
Dato: 30.04.2021 Side 4/4

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2437
SAMEIET GRILSTAD GÅRD

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRILSTAD GÅRD

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2437

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Gjesteparkering
7. Få anbud på  le vegger ved siden av inngangen ut mot tunet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET GRILSTAD GÅRD**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Anita Haugen, rådgiver i Obos er valgt til møteleder og protokollfører.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Ingvild Ulsaker-Janke og Ida Bogevold Solheim

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap





b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

**Vedlegg**
1. 2437 Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

---

Sak 6

## Gjesteparkering

**Forslag fremmet av:**
Stig Erik Alf Rosmo

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Etablere ekstra gjesteparkeringer oppe ved benk ved siden av Jenssen sin automatiske innkjøringsport på vår eiendom.

**Styrets innstilling**

- Det er relativt kostbart å etablere en parkering der,  mark må brytes opp og deretter dreneres, dette for arbeid med parkering kan starte. I tillegg så må mark i direkte nærhet vedlikeholdes. Styrets fremste oppdrag å ta ansvar for sameiets økonomi.
- Det er etablert plen, busker og platting der som brukes.
- Beboere vil få utsikt på en parkeringsplass og lekeområde for barn vil bli mindre.
- Det er rett i nærheten av en lekeplass og flere biler gir økt risiko for ulykker.
- Vi har tidligere hatt dette opp for diskusjon i sameiet, eksempelvis ved dugnad og beboermøte 09/10-2023, da ved plassering på Jenssen mark ned mot vallen. Det var da stor enighet om at vi ikke skal bruke penger på dette.
- Styret fraråder Årsmøtet å vedta etablering av gjesteparkering når det ikke foreligger en kostnadsoversikt ifm et slikt tiltak. Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak 1**
For etablering av gjesteparkering

**Forslag til vedtak 2**
Mot etablering av gjesteparkering

---

Sak 7
## Få anbud på  le vegger ved siden av inngangen ut mot tunet

**Forslag fremmet av:**
Stig Erik Alf Rosmo

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Få anbud på  le vegger ved siden av inngangen ut mot tunet.

Utseende lik som de veggene vi har på terrassen, bare litt kortere, fram til brostein som er utom inngangen.

Dette for å skjerme inngangspartiet for vær og vind. Da unngår vi at fjøslykter, koster, spader, dørmatter osv. fyker rundt når det er kraftig vind.

Enkelt forklart en levegg før og etter hver inngang, utseende identisk med de levegger vi har på terrassen, men noe kortere fra veggen.

**Styrets innstilling**
Styret mener at denne saken bør tas opp på beboermøte før den løftes til årsmøte. Det er ønskelig at eierne snakker sammen og diskuterer dette forslaget nærmere før styret starter å jobbe med en slik prosess. En slik prosess kan påføre sameiet kostander før vi bestemmer oss for om vi faktisk skal sette opp levegger eller ikke. Tema som bør belyses er; endring av det strukturelle uttrykket ref sameiets vedtekter § 6, vernebestemmelser og kostnader/finansiering forbundet med et slikt tiltak.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak 1**
For innhenting av anbud på levegger

**Forslag til vedtak 2**
Mot innhenting av anbud på levegger

---

Sak 8
## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**



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

- Hans Olof Bystrøm

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

- Elisabeth Utstrand Åsmul Lier

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

- Adam Ulsaker-Janke

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

- Siri Mariane Holen

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

- Bente Carstens
- Øystein  Johannesen

---

## Styrets årsrapport

**1. Innledning**

Denne rapport behandler økonomi for regnskapsåret 2024 og styrets arbeid fra april 2024 til mars 2025.

Styret har bestått av:

· Hans Bystrøm Leder

· Claes Adam Stefan Ulsaker-Janke Styremedlem

· Øystein Johannessen Styremedlem

· Siri Mariane Holen Varamedlem

Regnskapsfører: OBOS

Revisor: BDO AS

**2. Styrets arbeid**

· **Administrasjon:** Det er i perioden avholdt 13 styremøter, inkludert 1 budsjettmøte sammen med OBOS. Vi har hatt nok av saker å ta tak i – noen større og noen mindre.

- **Kommunikasjon:** Sameiet har i hovedsak en informasjonskanal – VIBBO. I noen tilfeller blir info / beskjeder kopiert og levert i postkassene.
- **Leverandører og tjenestetilbud:**

· Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern AS for å ha full kontroll på HMS / Brann.

· Det er opprettet en egen hagegruppe som har sendt ut forespørsel (RFI) til forskjellige hagesenter for tilbud lignede det vi så langt har hatt med Hageanlegg.

· For å maksimere levetid på robotklippere anbefalte leverandør av gressklippere, Florum Maskin, å ha årlig service hos de. Styret fant det dermed riktig å terminere avtale med Rosmo Vaktmesterservice med hensyn til Klargjøring, rengjøring og skifte av kniver

· Rosmo Vaktmesterservice har terminert avtalen med hensyn til snøbrøyting / strøing og ettersyn av trykk i sprinkleranlegget – her må vi finne en ny løsning.

· Det er undersøkt om mulighet for et alternativ til Telia som leveranse av tv / bredbånd. Det er Telia som eier kabelgate inn til sameiet. Signaler vi har fått av mulige leverandører er at sameiet er for lite og har en beliggenhet som gjør at det ikke vil være noen som er interessert i å legge ny kabelgate. Eventuell etablering av ny kabelgate må bekostes av sameiet

- **Spesielle uforutsette hendelser:**

· I forbindelse med stormen i februar 2025 løsnet noen takpanner og en panne falt ned ved inngang 57F, mot inngang i sør. Heldigvis kom ikke noen til skade. Taket ble reparert av gode naboer.

· En «lysmast» i tunet måtte repareres

· Det er meldt om funn av skjeggkre til Norsk Hussopp

- **Beboeraktiviteter:**•Det er avholdt dugnader hvor det er gjort et godt stykke arbeid avrundet med sosialt samvær – med kaffekos og mulighet til å bli kjent, både med nye og gamle naboer•Tunfest hvor ny skiferlagt uteplass ble innviet•Skiftet sand i lekekasse



· **Vi har ellers**

· Jobbet med økonomi oppfølging og budsjett, herunder avsetninger til fremtidig vedlikehold

· Fulgt opp noen forsikringssaker

· Kontakt med leverandører / serviceavtaler

· Vedlikeholde vedlikeholdsavtaler med leverandører og forretningsfører

· Diverse spørsmål / forslag fra beboere

· Dugnader – uteområder, garasje

· Bygninger og uteområder.

· Følge opp og rapportere inn feil og mangler ved leveransen

· Kontakt med utbyggere, vi har 2 stykker - Grilstad Gård Utbyggingsselskap AS og TAS Entreprenør AS/Arnstein Sørgård.

· Vurdere vedtekter og husordensregler, samt foreslå endringer/presiseringer av disse

· Vedlikehold av VIBBO og håndtere løpende dialog med beboere i ulike saker.

· **Framtidsplaner**

· Det er etablert en langsiktig vedlikeholdsstrategi med hjelp av verktøy og kompetanse fra OBOS.

**Kom med innspill, kommentarer og spørsmål, gjerne via Vibbo.**

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GRILSTAD GÅRD

**Organisasjonsnummer:** 927105756
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 5. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Anita Haugen, rådgiver i Obos er valgt til møteleder og protokollfører.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Ingvild Ulsaker-Janke og Ida Bogevold Solheim

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Gjesteparkering

Fremmet av: Stig Erik Alf Rosmo

Etablere ekstra gjesteparkeringer oppe ved benk ved siden av Jenssen sin automatiske innkjøringsport på vår eiendom.

**Styrets innstilling**

- Det er relativt kostbart å etablere en parkering der, mark må brytes opp og deretter dreneres, dette for arbeid med parkering kan starte. I tillegg så må mark i direkte nærhet vedlikeholdes. Styrets fremste oppdrag å ta ansvar for sameiets økonomi.
- Det er etablert plen, busker og platting der som brukes.
- Beboere vil få utsikt på en parkeringsplass og lekeområde for barn vil bli mindre.
- Det er rett i nærheten av en lekeplass og flere biler gir økt risiko for ulykker.
- Vi har tidligere hatt dette opp for diskusjon i sameiet, eksempelvis ved dugnad og beboermøte 09/10-2023, da ved plassering på Jenssen mark ned mot vallen. Det var da stor enighet om at vi ikke skal bruke penger på dette.
- Styret fraråder Årsmøtet å vedta etablering av gjesteparkering når det ikke foreligger en kostnadsoversikt ifm et slikt tiltak. Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
For etablering av gjesteparkering



Transaksjon 09222115557543552167 Signert AH, IU, IBS

Transaksjon 09222115557543552167 Signert AH, IU, IBS

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**
Mot etablering av gjesteparkering

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **15**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Få anbud på  le vegger ved siden av inngangen ut mot tunet

Fremmet av: Stig Erik Alf Rosmo

Få anbud på  le vegger ved siden av inngangen ut mot tunet.

Utseende lik som de veggene vi har på terrassen, bare litt kortere, fram til brostein som er utom inngangen.

Dette for å skjerme inngangspartiet for vær og vind. Da unngår vi at fjøslykter, koster, spader, dørmatter osv. fyker rundt når det er kraftig vind.

Enkelt forklart en levegg før og etter hver inngang, utseende identisk med de levegger vi har på terrassen, men noe kortere fra veggen.

**Styrets innstilling**
Styret mener at denne saken bør tas opp på beboermøte før den løftes til årsmøte. Det er ønskelig at eierne snakker sammen og diskuterer dette forslaget nærmere før styret starter å jobbe med en slik prosess. En slik prosess kan påføre sameiet kostander før vi bestemmer oss for om vi faktisk skal sette opp levegger eller ikke. Tema som bør belyses er; endring av det strukturelle uttrykket ref sameiets vedtekter § 6, vernebestemmelser og kostnader/finansiering forbundet med et slikt tiltak.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
For innhenting av anbud på levegger

✗ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**
Mot innhenting av anbud på levegger

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **14**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Hans Olof Bystrøm (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Olof Bystrøm

**Styremedlem  2 år (2 år)**
Følgende ble valgt:
Elisabeth Utstrand Åsmul Lier (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Utstrand Åsmul Lier

**Styremedlem 1 år (1 år)**
Følgende ble valgt:
Adam Ulsaker-Janke (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adam Ulsaker-Janke

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Siri Mariane Holen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Mariane Holen

**Valgkommite (1 år)**
Følgende ble valgt:
Bente Carstens (16 stemmer)
Øystein  Johannesen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Carstens
Øystein  Johannesen



Transaksjon 09222115557543552167 Signert AH, IU, IBS

Transaksjon 09222115557543552167 Signert AH, IU, IBS

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET GRILSTAD GÅRD

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret ihht vedtak på ekstraordinært årsmøte 01.10.2024

## 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Grilstad Gård.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 27 eierseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 844 i Trondheim kommune. 2 seksjoner er seksjonert til næringsformål og 25 seksjoner er seksjonert til boligformål.

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

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

## 2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

## 3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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

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

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

## 4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

### Parkering

Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas på parkeringsplan. Hver seksjon får tillagt én parkeringsplass hver som tilleggsareal.

To parkeringsplasser er seksjonert som næringsseksjoner. Disse eies av utbygger Grilstad Gård Utbyggingsselskap AS, org.nr. 996 570 339. Utbygger kan selge parkeringsplassene til eiere av matrikkelenheter innenfor BEV1 og B7-1 til B7-4 i reguleringsplan r0340c for Grilstad Gård.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. All lading av el- og hybridbil skal skje gjennom felles ladeanlegg.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringskjelleren.

Gjesteparkering skjer på utvendige biloppstillingsplasser, som i tillegg til ordinære parkeringsplasser også består av én parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Det er et vilkår for bruk av utvendig HC-plass at bruker kan dokumentere behovet for slik plass via tillatelse fra kommunen eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

### Boder

Hver boligseksjon får tillagt én bod hver som tilleggsareal. Noen av seksjonene har én ekstra bod som tilleggsareal til sin seksjon.
Inntil én bod kan ikke løsrives fra seksjonen.

Stikkontakter i privat sportsbod skal ikke brukes til annet enn forbruk med lav og kortvarig belastning som bruk av støvsuger o.l. Hvis annet ønskes, feks kjøleskap eller fryser, dvs utstyr som er permanent oppkoblet så må det trekkes kabel fra egen måler.

**Utearealer private**
Seksjonene 1–20 har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin boligseksjon som naturlig flukter til den enkelte seksjon og som fremgår av bruksrettsplan som er vedlagt disse vedtekter.
Med denne eksklusive bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.
Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

**Utearealer felles**
Bod ved inngangsparti på sørsiden er fellesbod for seksjonseierne og vaktmester. I boden skal det kun lagres felles redskap og vedlikeholdsutstyr.

På sameiets eiendom blir det etablert en parsellhage. Sameiet vil fordele én parsell til hver av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier kan disponere sin parsell. Sameiet i fellesskap vil opprette ordens- og vedlikeholdsregler for disse.

## 5 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater (for eksempel brannslukningsapparat), skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører, balkong og terrasse o.l. som inngår i seksjonens hoveddel.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i andre og tredje ledd over, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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



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

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

**Sameiets vedlikeholdsplikt**
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Deler av sameiets eiendom, herunder våningshuset snr 18 -20 og 29, består av eldre bygningsmasse og er kun rehabilitert.
Våningshuset er vernet og seksjonene 18-20 og 29 bærer alle kostnader med vedlikehold av bygget i sin helhet, herunder fasade, tak, grunnmur mm.

Øvrige seksjonseiere i sameiet tar alle vedlikeholdskostnader med sin del av sameie eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

## 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at deler sameiets bygningsmasse, Ranheimsvegen 57A, 57B og 57C (seksjonene 18-20 og 29), er vernet i verneklasse B: Høy antikvarisk verdi.
Bygningsarbeider og installasjoner for denne delen av sameiets bygningsmasse må utføres i samsvar med kommunens bestemmelser og retningslinjer.

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

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

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

## 7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

## 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Ved første styrevalg velges 2 styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.
Styret konstituerer seg selv.

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

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

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene



likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Undertegning kan skje elektronisk.

## 9 ÅRSMØTET

### Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

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

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

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

**Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker**
Hver boligseksjon har én stemme i årsmøtet.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.



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

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

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

## 10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

## 11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

## 12 FORSIKRING

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

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

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

## 13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Abonnement kabel tv og internett skal deles med lik andel mellom tilknyttede boligseksjoner.

Driftskostnader for parkeringsplan skal deles med lik andel pr. parkeringsplass.

Alle kostnader knyttet til drift- og vedlikehold av parsellhage bæres direkte av seksjonseierne og inngår ikke i sameiets felleskostnader.
Vedlikeholdskostnader tilhørende våningshuset, jfr. pkt. 5, bæres av seksjonene 18-20 og 29. Kostnader fordeles jfr eierbrøk innbyrdes for de nevnte seksjonene. De øvrige boligseksjonseierne har ansvar for vedlikeholdskostnader for den øvrige del av sameie-eiendommen. Kostnader fordeles jfr eierbrøk innbyrdes for de aktuelle seksjonene tilhørende denne del av eiendommen.

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

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

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

## 14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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



## 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

**VEDTATT VED TGL. SEKSJONERING 12.06.2020**
**Sist endret i årsmøte 27.04.2022**

**SAMEIET GRILSTAD GÅRD**
**ORG.NR. 927 105 756, KUNDENR. 2437**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 902 238 | 805 722 | 912 000 | 1 015 000 |
| Andre inntekter | 3 | 54 004 | 60 074 | 60 000 | 60 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **956 242** | **865 796** | **972 000** | **1 075 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 640 | -8 288 | -5 640 | -6 000 |
| Styrehonorar | 5 | -40 000 | -37 500 | -40 000 | -40 000 |
| Avskrivninger | 13 | -26 318 | -26 318 | 0 | -26 500 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 892 | -7 013 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -44 640 | -42 395 | -44 950 | -47 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -21 689 | -14 467 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -147 381 | -124 353 | -154 000 | -139 600 |
| Forsikringer | | -124 859 | -123 530 | -125 500 | -151 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 223 | 4 493 | -12 000 | -5 000 |
| Energi/fyring | 10 | -218 946 | -238 516 | -220 000 | -240 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -186 522 | -179 921 | -186 900 | -194 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -126 981 | -126 555 | -132 400 | -178 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-952 090** | **-924 364** | **-939 390** | **-1 045 100** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **4 151** | **-58 568** | **32 610** | **29 900** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 3 504 | 3 036 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **3 504** | **3 036** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **7 655** | **-55 532** | **32 610** | **29 900** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 7 655 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -55 532 | | |


Transaksjon 09222115557539659307 Signert HB, ØJ, CASU

# ORDENSREGLER

# FOR

# SAMEIET GRILSTAD GÅRD

**Oppdatert på ordinært årsmøte 26.04.2023**

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

## 1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

## 2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## 3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## 4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

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

Sykler og privat utstyr på ikke plasseres slik at det blokkerer parkeringsplasser eller tilkomstarealer.

Ting som normalt hører til bil kan oppbevares i garasjen – dekk/hjul, takstativ/skistativ, skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy, men også sykler, ski ol.

For å unngå problemer til motsatt parkeringsplass kan ikke noe plasseres på en måte som gjør at parkert bil stikker ut mer enn ½ meter ekstra. Dette gjør at ting som oppbevares enten må henges på vegg eller i tak. Hvis f.eks. skiboks henges i taket så må dette gjøres på en måte som IKKE dekke til sprinklerhodene. Ting må sikres og i hovedsak henges på vegg eller i tak.

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

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

## 5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Tre av bygningene på sameiets eiendom er vernet i verneklasse B, for endring og installasjoner på disse må kommunen kontaktes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

## 6 DYREHOLD

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

## 7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl $23^{00}$ og $07^{00}$ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

## 8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

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

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av



seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

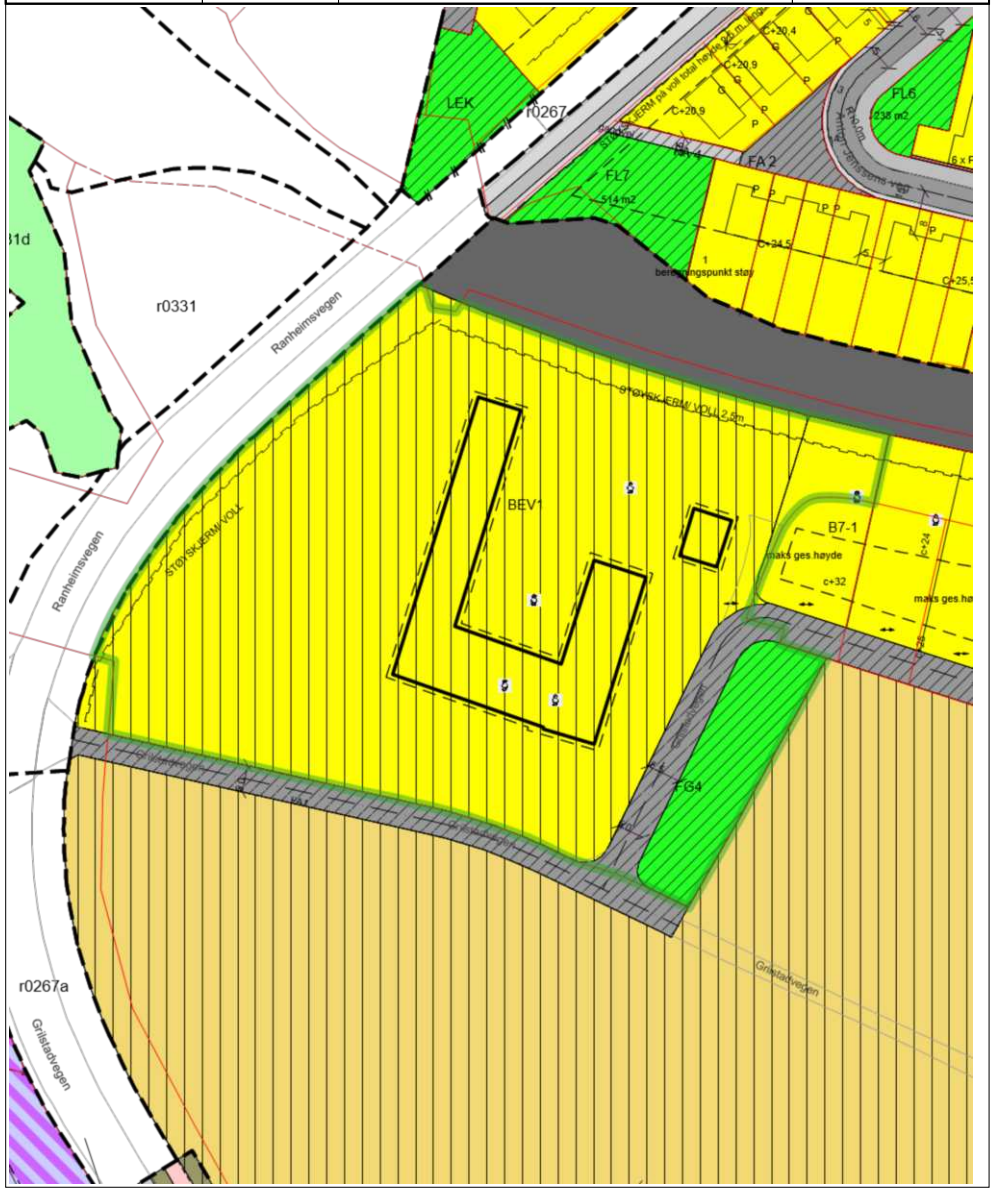
Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinærtårsmøte/etableringsmøte 21.04.2021

Trondheim

# Reguleringsplaner

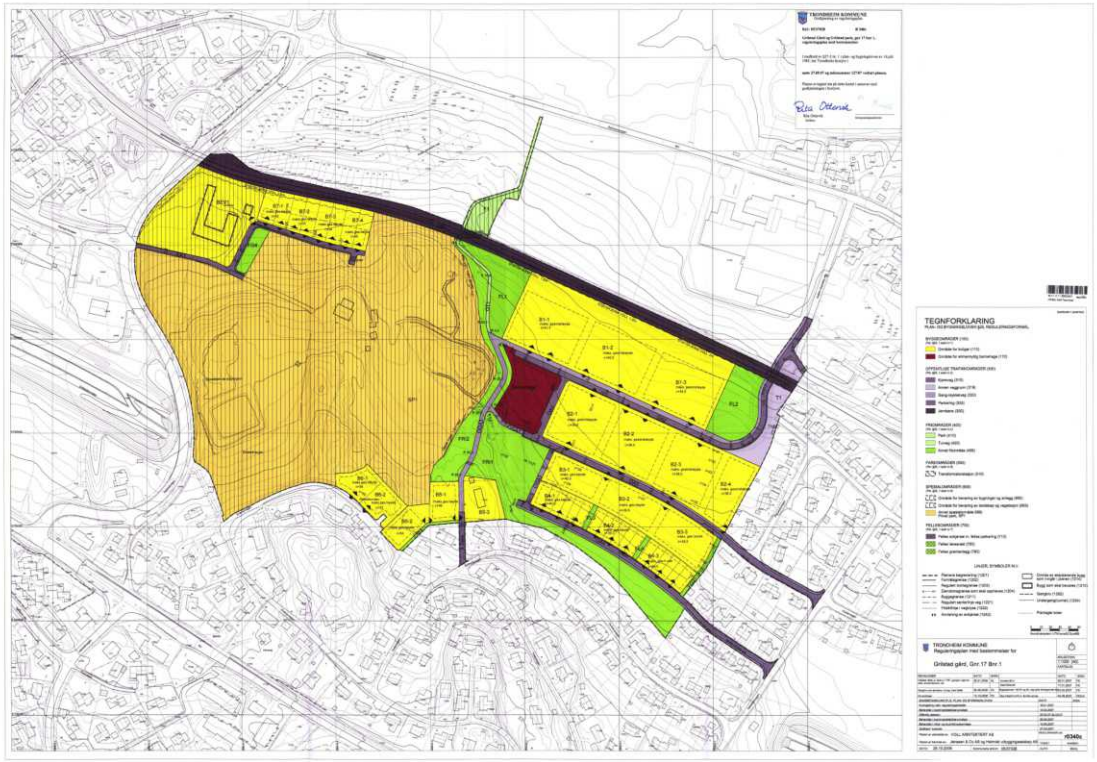
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 23 |
| Adresse: | Grilstadvegen 57T<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000




## Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Sikringsgjerde
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Forretning/Industri
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal




TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

# R 340c

Arkivsak:05/37028

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRILSTAD GÅRD OG PARK, GNR. 17, BNR.1

| | |
|---|---|
| Planforslag er datert | :25.10.2005 |
| Dato for siste revisjon av plankartet | :04.06.2007 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | :03.09.2007 |
| Dato for bystyrets vedtak | : 27.09.2007 |
| Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak | : 27.09.2007 |

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Voll Arkitekter AS, sist endret 04.06.2007.

### § 2 FORMÅL

Byggeområder for boliger og allmennyttig formål, barnehage
Offentlige trafikkområder for kjøreveier, fortau, gang-/ og sykkelveier, jernbane.
Friområder for offentlig turvei og aktivitetsområde for barn og unge
Fareområder for nettstasjon
Spesialområder for bevaringsområde, bolig, park og kulturminner
Fellesområder for felles avkjørsel, felles adkomst og parkering og felles grønt- og lekeareal

### § 3 PLANKRAV

3.1
Før søknad om tiltak kan godkjennes for områdene B1- B2 - B3 skal det foreligge vedtatt bebyggelseplan for det aktuelle område. Bebyggelsesplanen skal fastsette bebyggelsens plassering i høyde og plan, volumoppbygging innenfor de enkelte felt, felles uteoppholdsarealer, sandlekeplasser, felles parkering og plass for renovasjon.

3.2
Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan.

3.3
Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge godkjent avfallshåndteringsplan.

### § 4 UTOMHUSPLAN



1690035037

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for B1-B4. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, eventuelle forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak, avfallsløsning, belegning og bearbeiding av gangveier, oppholdsarealer og lekearealer. Planen skal vise kjøreveier med stigningsforhold, atkomstveier, parkering og sykkelparkering.

## § 5 PARKERING

Parkering skal anordnes iht gjeldende parkeringsvedtekt for Trondheim kommune.

## § 6 LEKEPLASSER

Lekeplasser skal opprettes som vist på planen. I tillegg skal det anlegges sandlekeplasser i områdene B1, B2 og B3.

## § 7 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER OG BARNEHAGE

7.1
Med søknad om tiltak skal følge geotekisk utredning.

7.2
Maksimum gesimshøyder er påført plankart. For områder B1-B2-B3 kan inntil 30% av tillatt BYA oppføres til maks. gesimshøyde. 70% av tillatt BYA skal ha maks. gesimshøyde 2,5 m lavere enn gesimshøydene angitt på plankart. Volumoppbygging skal fastsettes i bebyggelsesplanen. Det tillates mindre takoppbygg over maks. gesims for heis, trapp, pipe og andre tekniske innstallasjoner.

7.3
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet, detaljering og materialbruk. Garasjer/carporter skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk. Det tillates oppført gjerder med høyde inntil 1 meter. Gjerder skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk.

7.4
Det skal være variasjon i størrelse på leiligheter. Minimum 50 % av boligene skal være 3-roms eller større. Maksimum 20 % av boligene skal være 2-roms.

7.5
Minimum 50 % av boligene skal ha universell utforming. Uteområdene skal utformes slik at de gir like muligheter for bruk.

7.6

I område B1 (delfelt B1-1, B1-2, B1-3) tillates oppført boligbebyggelse med et bebygd areal på inntil 35% BYA. Kjeller/sokkel kan brukes til parkering.

I område B2 (delfelt B2-1 og B2-2) tillates oppført boligbebyggelse med et bebygd areal på inntil 40% BYA. Parkering kan anlegges på terreng eller i P-kjeller. Det skal opprettes en gangsti på tvers gjennom delfeltene.





I område B3 (delfelt B3-1, B3-2 og B3-3) tillates oppført boligbebyggelse med bebygd areal på inntil 45% BYA. Parkering skal anlegges på terreng eller i kjeller/ sokkel.

I område B4 (delfelt B4-1, B4-2, B4-3) tillates oppført boligbebyggelse med et bebygd areal på inntil 45% BYA. Parkering og garasjering skal skje på egen tomt. Det kan bygges inntil tomtegrense. 50 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Det tillates oppført en mindre boenhet pr hovedboenhet. Det skal opparbeides sandlekeplasser som vist på planen. Hvert delfelt skal gis en helhetlig utforming og bygges ut samlet.

I område B5 (delfelt B5-1 og B5-2) tillates oppført boliger i inntil to etasjer pluss kjeller/sokkel med et bebygd areal på inntil 25% BYA. Maksimum antall boenheter i hvert delfelt er to. I hvert delfelt skal min en bolig utformes etter prinsippene om universell utforming. Parkering skal anlegges på på egen tomt.

I område B6 (delfelt B6-1 og B6-2) tillates oppført småhusbebyggelse i inntil to etasjer pluss kjeller/ sokkel, med et bebygd areal på inntil 25% BYA. Maksimum antall boenheter i hvert delfelt er to. I hvert delfelt skal min en bolig utformes etter prinsippene om universell utforming. Parkering skal anlegges på egen tomt.

I område B7 (delfelt B7-1, B7-2, B7-3 og B7-4) tillates oppført småhusbebyggelse i opptil to etasjer pluss kjeller/sokkel med et bebygd areal på inntil 25% BYA. Bebyggelsen skal gis form og fasdeuttrykk tilpasset bebyggelsen i spesialområde for bevaring, BEV1. Min 50 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Parkering skal anlegges på egen tomt.

I område BH1 (Områder for allmennyttig formål/ barnehage) tillates oppført barnehage med tilhørende anlegg. Bebygd areal BYA skal ikke overstige 30%. Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk og tilpasning til terrenget. Bygninger og uteareal, inkl. parkering skal utformes etter prinsipp om universell utforming. Det skal avsettes plass for maks.8 parkeringsplasser på egen tomt. Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealene får sol fra syd og øst. Området kan være inngjerdet. Med søknad om tiltak skal følge utomhusplan som viser høyder på eksisterende og fremtidig terreng, interne veger, plasser og leikareal, belegg på uteareal og veger, gjerder og parkering på egen tomt og hente/bringeplasser langs vegen mv. Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er utført undersøkelser av grunnen i forhold til forurensing og evt. nødvendige tiltak være klarlagt. Evt. tiltak skal være gjennomført før bygge- og anleggsarbeid kan påbebynnes.

## § 8 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlige veier og fortau skal opparbeides som vist på plankart. OT1 skal gis en parkmessig opparbeiding. OA2 skal legges i kulvert under jernbanen. Geoteknisk gjennomførbarhet skal dokumenteres. OA3 skal være enveiskjørt fra Hulderveien 16, med gjennomkjøring forbudt derfra mot Anders Søyseths vei. Stigningsforhold skal ikke overskride 1:12. OA5 kan benyttes til atkomst for eksisterende eiendommer i Tyrihansveien 2b, 2, 10c, 10b og planlagt boligområde B5-1, B5-2 og B5-3. JB1 skal være område for jernbanetrase med planlagt dobbeltspor.

## § 9 FELLESOMRÅDER

9.1

Felles lekeområder FL1 og FL2 er felles for feltene B1, B2, B3 og B4.
Felles lekeområde FL3 er felles for felt B4-1, B4-2, B3-1 og B3-2.
Felles lekeområde FL4 er felles for B4-2, B4-3, B3-2 og B3-3.
Felles lekeområde FG4 er felles for område B7.
Felles gangveg FG2 er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
Felles avkjørsel FA1 er felles for område BEV1, område B7 og eksisterende bygninger i parken.

9.2
Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig utstrekning beholdes og hensyntas med tanke på utforming av stier.

9.3
Barn- og unge skal få anledning til å medvirke i detaljutforming av felles lekeareal.

9.4
FL1 og FL2 skal inneholde kvartalslekeplasser. FL3 og FL4 skal inneholde sandlekeplasser.

## § 10 FRIOMRÅDER

FRI 1 skal tilrettelegges som aktivitetsområde for barn og unge med et variert tilbud. Området skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune. Det skal anlegges ballbane 20 x 40 meter. FRI 2 skal være et grøntområde med arealer for lek. FRI3 skal ha bredde minimum 3 meter. OT1 og OT3 skal være turvei. Barn- og unge skal få anledning til å medvirke i detaljutforming av friområdene.

## § 11 SPESIALOMRÅDER, BEVARING

### 11.1 Område for bevaring av anlegg, Grilstad Gård

Område BEV1 er et område med bygninger av antikvarisk verdi. Den eldste delen av gårdsbygningen skal bevares og kan restaureres. De andre delene kan eventuelt rives og erstattes av nye bygninger. Fasadene settes opp slik de fremstår per i dag. Ombyggingsarbeider skal utformes i nært samarbeid med Trondheim kommune ved byantikvar. Bygningene tillates brukt til boligformål.

### 11.2 Område for bevaring av landskap og vegetasjon, Grilstad park

Område SP1 reguleres som bevaringverdig landskapsområde/privat park. Området skal inngjerdes slik som plankartet viser Eksisterende stier og vegetasjon skal bevares. Parken skal gjerdes inn med grønt flettverksgjerde i høyde 1,6 meter. Ferdsel mot jernbanetraseen skal hindres med gjerde i henhold til jernbaneverkets standard.

### 11.3 Bevaring kulturminne

Område F1, kulturminnene i bevaringsområdet er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytrekant. I bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak i grunnen. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen). Hogst av trær tillates, såfremt det ikke kjøres med større maskinelt utstyr som hogstmaskin eller større traktorer.





## § 12 FAREOMRÅDER, nettstasjon

T1 skal inneholde Transformatorstasjon/ varmeveksler, som vist på plankartet.

## § 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

13.1.
I søknad om tiltak skal det gjøres rede for endelig utbyggingsrytme for det enkelte byggetrinn. Boligområdene og delfeltene kan bygges ut uavhengig av hverandre og i valgfri rekkefølge.

13.2
Søknad om byggetiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Dokumentasjone på tilstrekkelig skolekapasitet skal følge søknaden om tiltak.

13.3
Området skal skjermes mot støy fra Trønderbanen med voll og skjerm som vist på plankart, og tiltak gjennomføres i henhold til støyrapport utarbeidet av Multiconsult, rapport 411499-1 desember 2005. Før brukstillatelse for området B1 og B7 gis, skal støydempende tiltak være etablert.

13.4

Infrastruktur som veier inkl.undergang under jernbanen, fortau, gangveier og gangbro skal være ferdigstilt før brukstillatelse for første byggetrinn kan gis. OT1 og OT3 inkl. overgang skal etableres sammen med utbygging av første byggetrinn, og være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Andre offentlige grønt-, leke-, og gangarealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. FL1 og FL2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i B1 og B2. FG4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i B7. Andre felles grønt-, leke- og utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger. Prinsessevegen og Nerviksvegen skal rustes opp før brukstillatelse gis for første byggetrinn.

Når ikke alle delfelt i et område bygges ut samtidig, kan tilhørende krav til opparbeidelse av grønt-, leke- og utomhusarealer reduseres. Dersom rekkefølgekrav skal fravikes må det sikres tilstrekkelig arealer for disse formålene for det enkelt byggetrinn.

13.5
Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg.

13.6
Eksisterende vegetasjon og landskapsformer i offentlig aktivitetsområde FRI1 skal bevares i størst mulig grad. Eksisterende grensevegetasjon mot parken for øvrig skal bevares og om nødvendig beskyttes mot skade under utbygging. Nye trær og annen planlagt vegetasjon skal vises i utomhusplan, og være etablert før brukstillatelse kan gis.

13.7
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i annleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal også innholde et avsnitt om trafikkavvkling. Nødvendige beskyttelsetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeide kan igangsettes. I anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes.

13.8
Det skal oppføres flettverksgjerde i høyde 1,8 meter langs jernbanen i hele planens bredde, før det kan gis tillatelse til innflytting i området. Støyskjerm/ voll, som regulert langs område B1 og B7, kan erstatte kravet om flettverksgjerde på de strekningene.

13.9
Utomhusarealene til barnehagen, inkl. parkeringsplasser på egen tomt og hente/bringeplasser , skal være ferdig opparbeidet før brukstatillatelse kan gis. Nødvendige tiltak i forhold til forurensing av grunnen skal være gjennomført før tiltak kan igangsettes.

13.10
Innfartsåre fra Ranheimsvegen til utbyggingsområdet med kulvert under jernbanen, opparbeides før utbygging av feltene B1, B2 og B3 kan tillates.

**Bystyrets vedtak av 27.09.07 er som følger:**
**VEDTAK:**

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Grilstad gård og park, gnr.17, bnr.1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter AS, datert 25.10.2005, sist endret 04.06.2007. Bestemmelsene er sist endret 03.09.2007.

Endring reg.best. 7.4., siste setning: Maksimum 20% av boligene skal være 2-roms.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

**(Adm. merknad: Bestemmelsene er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket.)**

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
27/9-07 sak B nr. 126/07
Rita Ottervik
ordfører

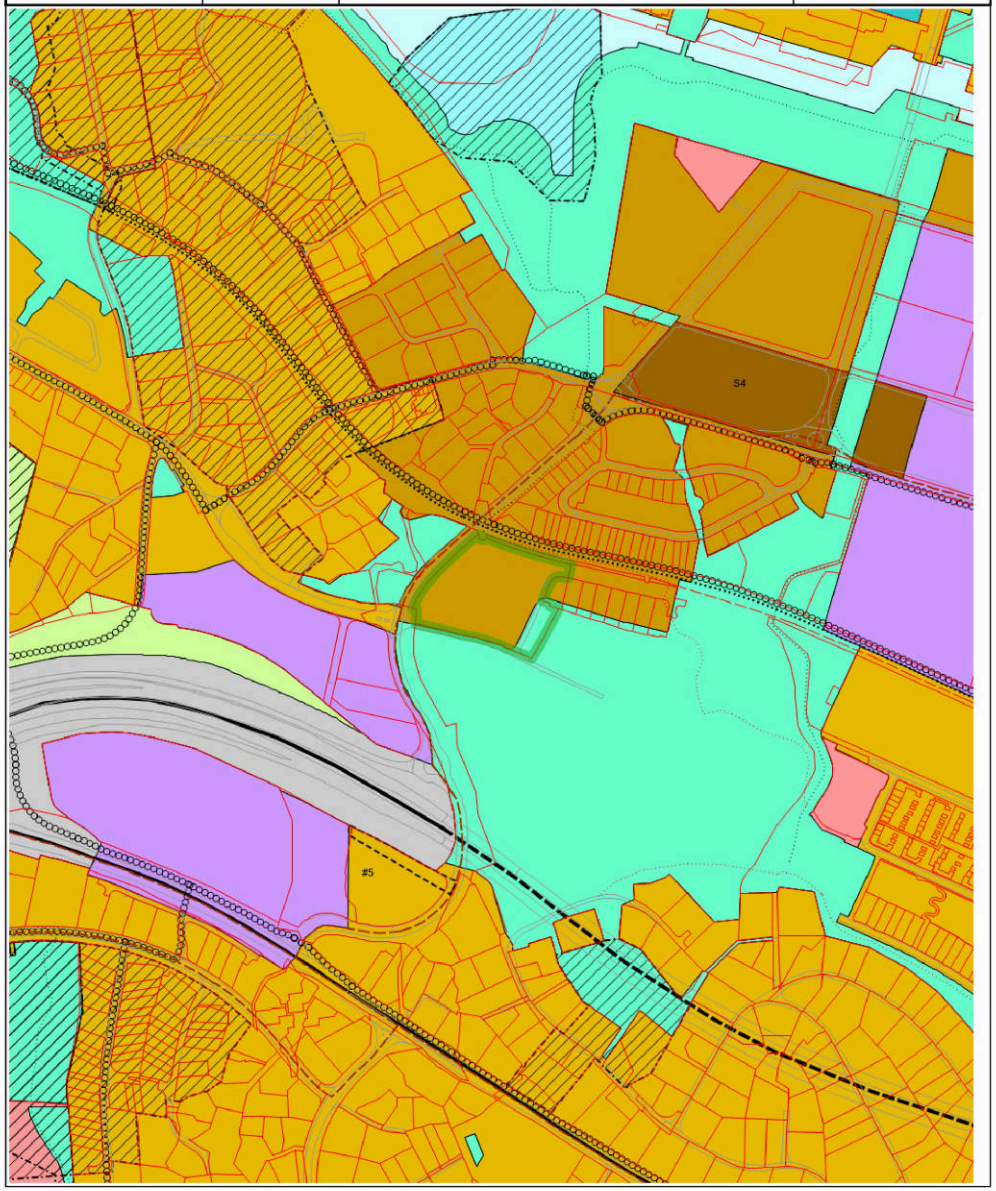
formannskapsekretær



Trondheim

| Kommuneplanens arealdel | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 23 |
| Adresse: | Grilstadvegen 57T<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

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

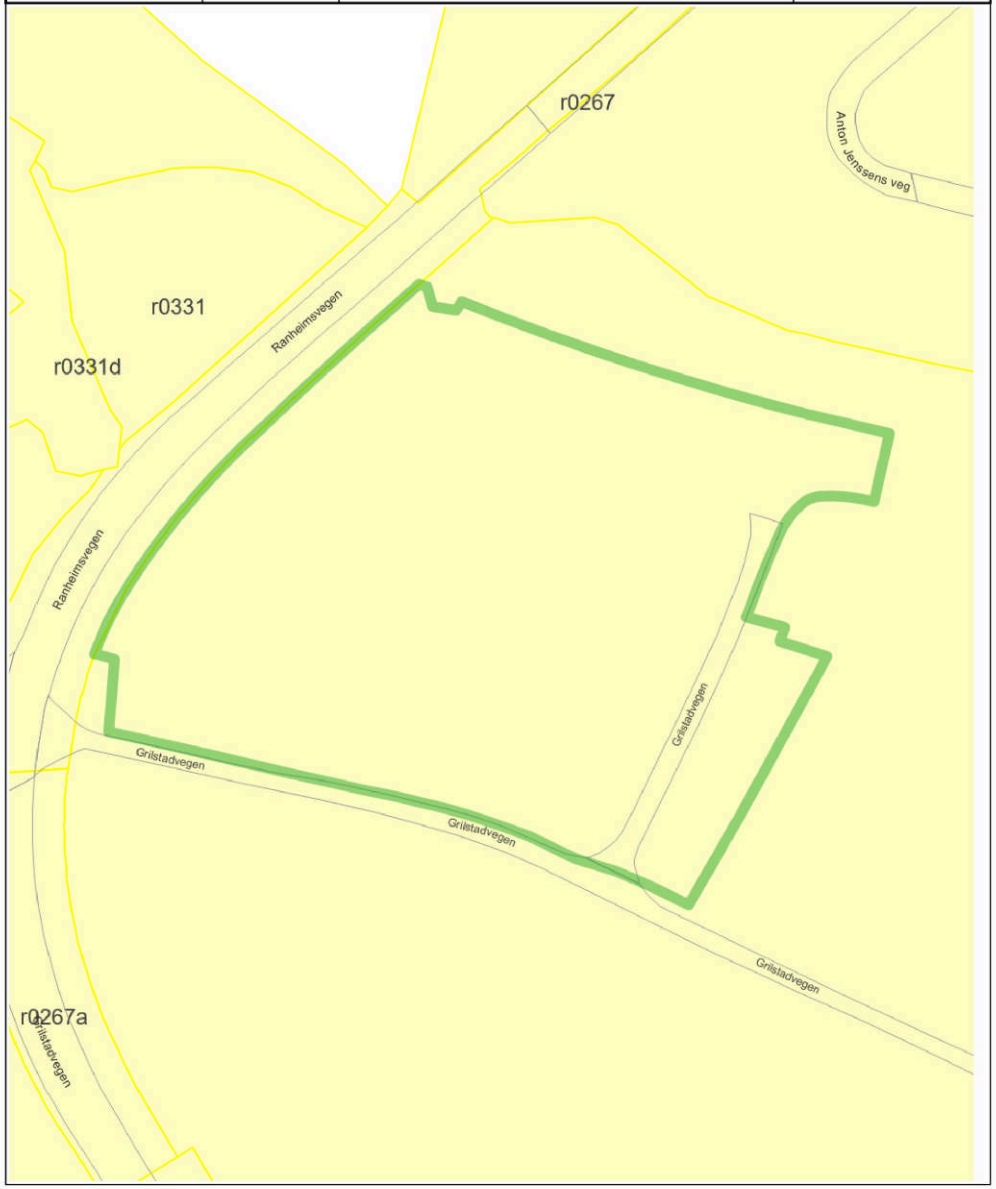


Trondheim

# PlanOversikt

| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 23 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Grilstadvegen 57T<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Veg | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | | |

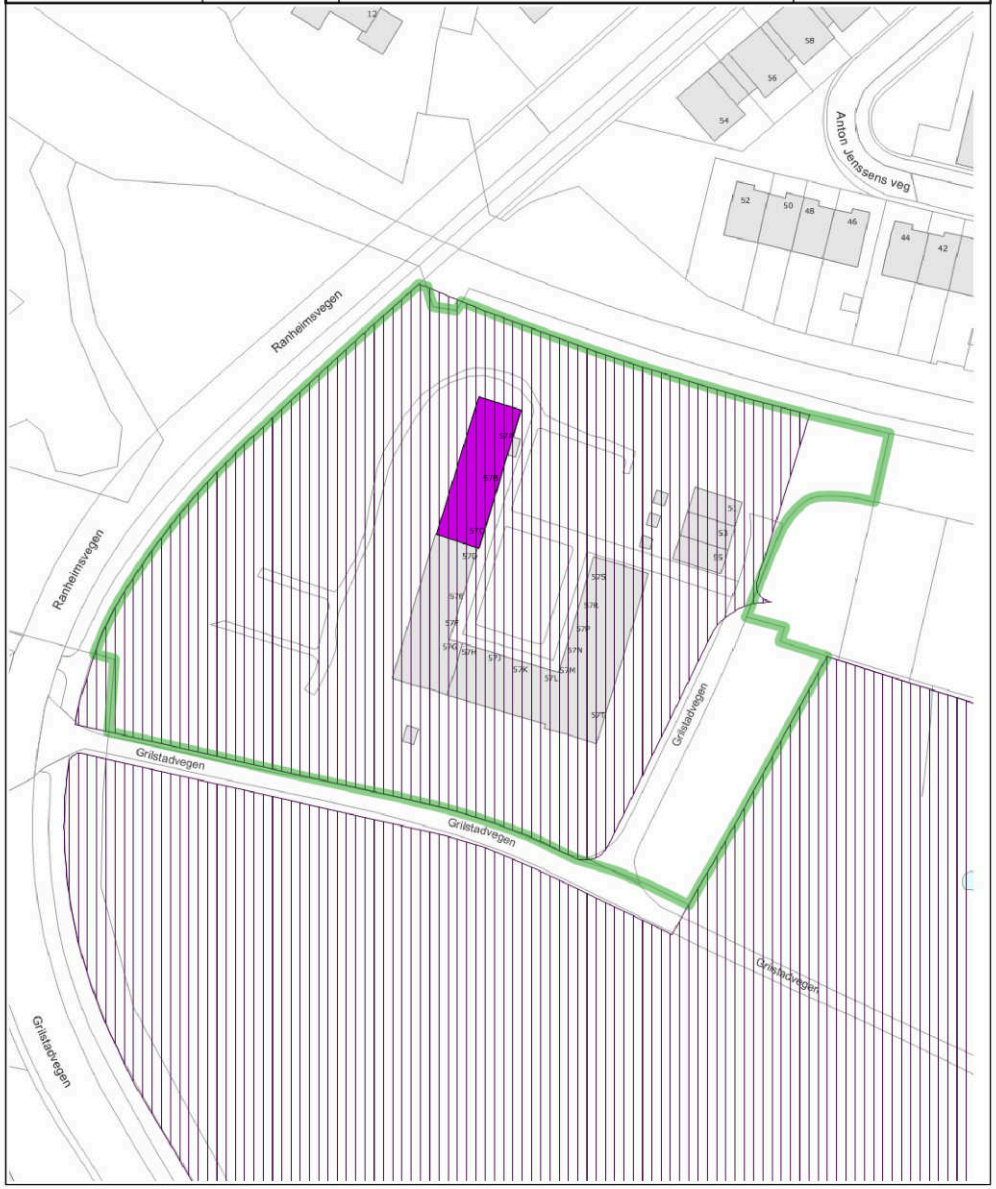


Trondheim

# Kulturminnekartet

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 23 |
| Adresse: | Grilstadvegen 57T<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Innsjø
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

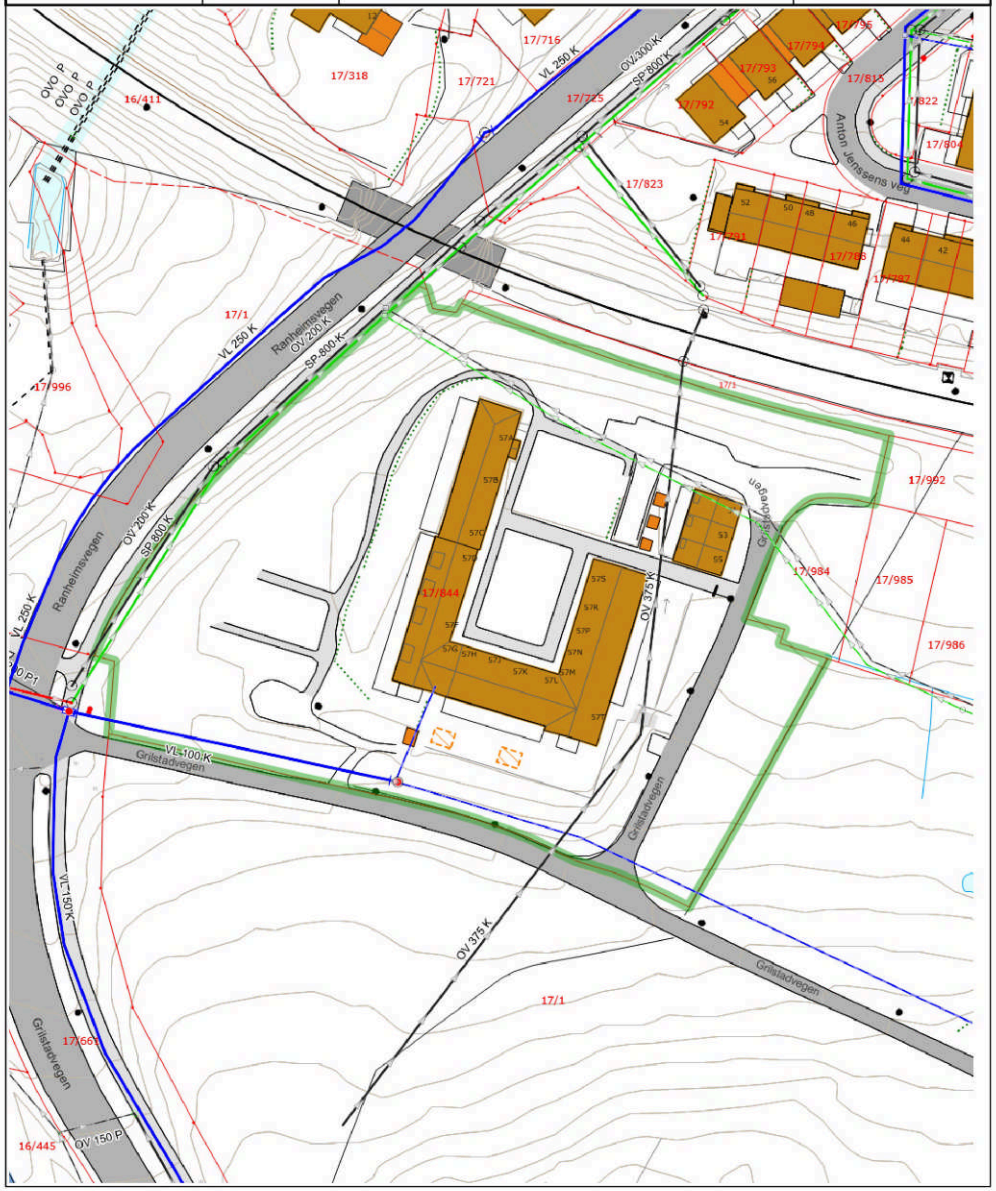


Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 23 |
| Adresse: | Grilstadvegen 57T<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

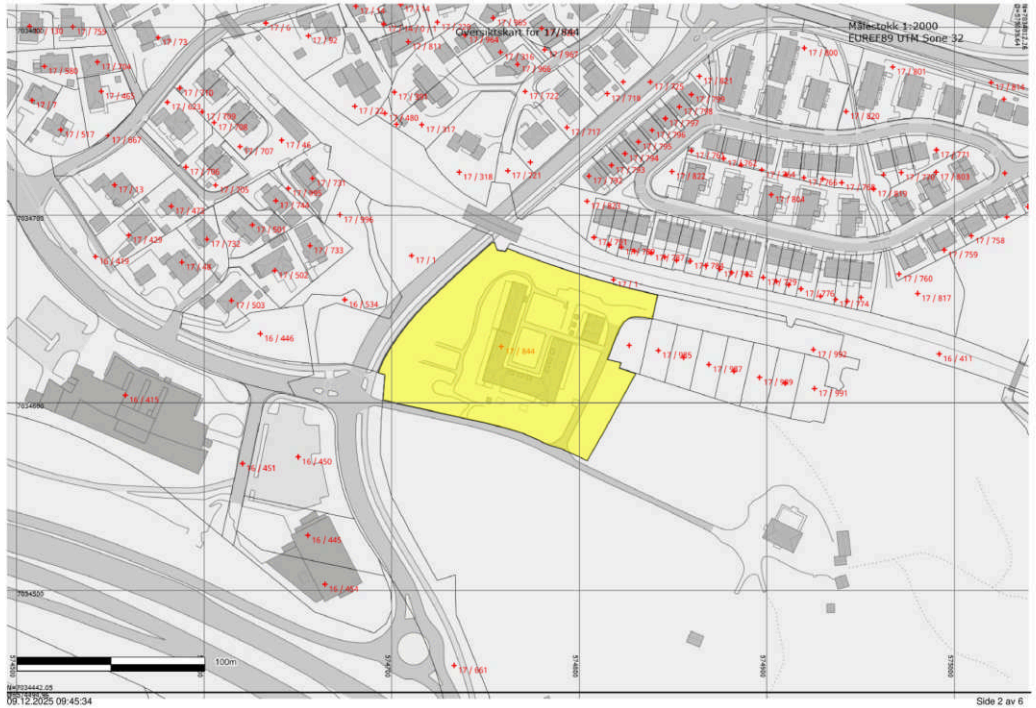
Målestokk 1:1000

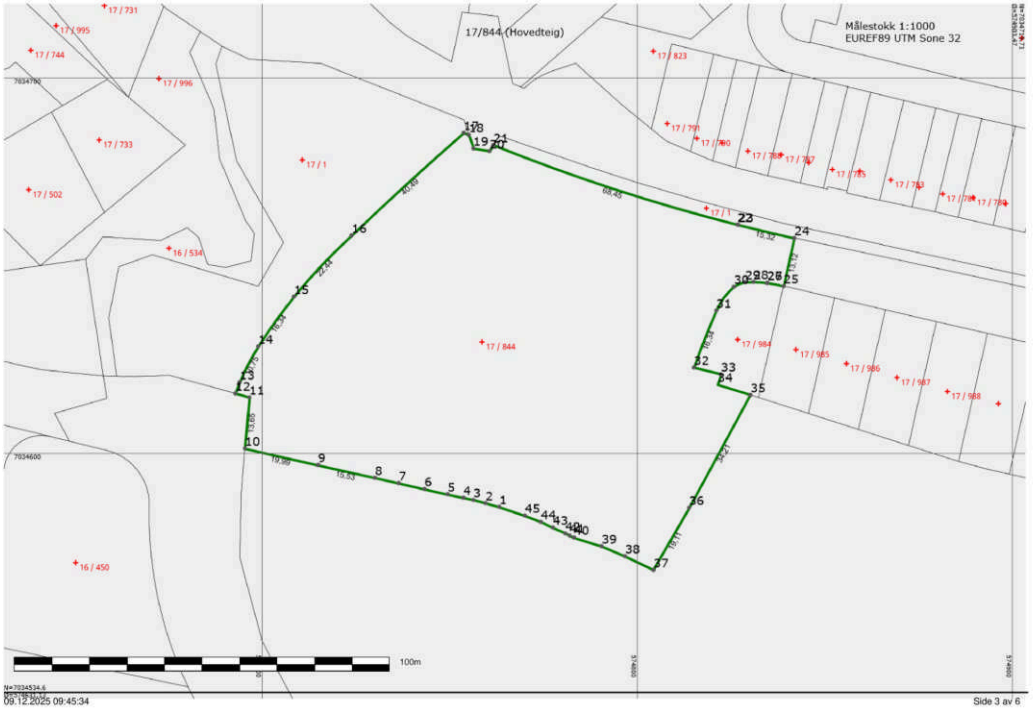


# Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Vegbom
- Privatveg gatenavn .
- Innsjøkant
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Kabelkanal
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Elvekant
- Høydekurve
- Veg
- Elv
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Nettverksstasjon
- Nettverksstasjon grunnriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Vegbom
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Bru
- Innsjø






17/844 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
09.12.2025 09:45:34
Side 3 av 6

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




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

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34250351 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Grilstadvegen 57 T, 7053 Ranheim.
Gnr. 17, Bnr. 844, Snr. 23, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

## HELP Boligkjøperforsikring

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

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

## Budgiver 1

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

## Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 34250351
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.01.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no