

A modern living room with a grey sofa, a large window with a view of a green landscape, and a glass pendant light. The room is bright and airy, with light-colored walls and a wooden floor. A small dining area is visible in the background.

aktiv.

Øvre Granåslia 19, 7047 TRONDHEIM

**Luftig og moderne 3-roms selveier
fra 2019 | Solrik balkong |
Parkmessig fellesområder | Nært
buss, butikk og turområder**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 85 100,-
Total ink omk.: Kr 3 435 100,-
Felleskostn.: Kr 3 032,-
Selger: Juel Phillips

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 46/54 kvm
Tomtstr.: 3219.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 311
Gnr. 49, bnr. 320
Snr. 41
Oppdragsnr.: 1710250191

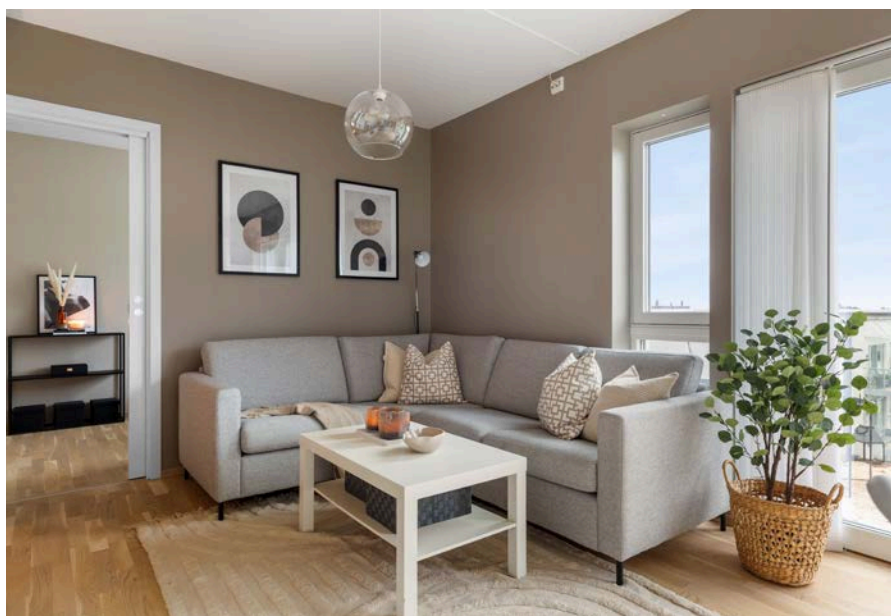
Velkommen til Øvre Granåslia 19!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Øvre Granåslia 19 - en lys, luftig og innbydende 3-roms selveierleilighet. Beliggenheten er tilbaketrukket og rolig, men samtidig sentral og etterspurt med umiddelbar nærhet til matbutikk, busstopp og treningssenter, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og populære turområder. Fellestomten er parkmessig opparbeidet, og leiligheten har en egen, solrik balkong på ca. 6 kvm.

Verdt å merke seg:

- Tidsmessig, velholdt leilighet fra 2019
- Høyt og fint beliggende i byggets 4. etasje
- Mulighet for kjøp av garasjeplass (2 løp)
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Pent og moderne kjøkken
- Helfliset, delikat bad/wc/vaskerom
- 2 gode soverom med garderobeskap
- Disponibel kjellerbod på ca. 8 kvm
- Havutsikt

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon2

Om eiendommen4

Nabolagsprofil.....34

Egenerklæring37

Tilstandsrapport42

Energiattest56

Vedtekter57

Husordensregler65

Regnskap 2024.....70

Byggetegninger.....76

Ferdigattest79

Reguleringskart.....82

Reguleringsplan84

Budskjema 100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 8 m² - Bod i kjeller.

4. etasje:

BRA-i: 46 m² - Entrè, bad, stue/ kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje:

6 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3219.3 m²

Tomtebeskrivelse

Nabolaget er stille og rolig, med matbutikk og treningssenter rett utenfor døra. Her bor man skjermet fra byens kjas og mas, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Rundt byggene har sameiet et flott fellesområde med grøntarealer, trær, gangveier, sittegrupper og variert beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et fredfullt og attraktivt område i Strinda hageby, et nyere boligfelt i Trondheim kommune. Her bor du tilbaketrukket til, samtidig som det er kort vei til alt man trenger. Fra leiligheten er det kort gange til NTNU Dragvoll og Brundalen barneskole, samt fin sykkelavstand til Charlottenlund ungdomsskole. Både Charlottenlund og Brundalen videregående skole ligger i nærområdet, og det er flere barnehager i gangavstand.

Kiwi Strinda er en del av hagebyen og nås på ca. 5 minutter til fots. Det er ca. 4 min med bil til IKEA og minuttet mer til Sirkus Shopping, som har et variert utvalg av butikker, deriblant apotek, sushi-restaurant og tannhelsesenter.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett. Både Granåslia balløkke, to treningssentre og Eberg ballbane ligger i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Charlottenlundhallen, Vikåsenhallen og Ranheim Friidrettshall fra 2010 med nærliggende fotballanlegg.

Videre er det kort vei til Stokkanbakken alpinanlegg som har et godt og rimelig alpintilbud med to heiser. Strindamarka er et eldorado for friluftsmennesker. Her finnes et mylder av turstier, skiløyper og den koselige Estenstadhytta med servering i helgene.

I Estenstadmarka er det milevis med turstier og skiløyper, samt flere idylliske tjern og vann for både bading og fiske. Om vinteren er det flotte oppkjørte lysløyper og akebakker. Den populære badestranda på Korsvika ligger under 10 minutter unna med bil. Grilstad Marina ligger en 5 minutters kjøretur fra leiligheten og ble offisielt åpnet i 2015.

Marinaen består blant annet av småbåthavn, sandvolleyballbane og fine turstier ved fjordkanten. Herfra kan du også følge Ladestien, som gir gode turmuligheter i naturskjønt terreng. Følger du Ladestien noen hundre meter, finner du den populære badestranda på Rotvoll.

Offentlig kommunikasjon

Fra området er det hyppige bussavganger til sentrum. Nærmeste holdeplass er Sildråpevegen, som ligger ca. 2 min unna. Veisystemet i området ble utbygd i 2013, noe som forkortet reiseveien til både sentrum og Lade. Det er ca. 3,3 km til Rotvollen stasjon, og herfra tar toget deg til Trondheim lufthavn på ca. 26 min.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Espen Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Espen Sivertsen opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er i 4. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et hulldekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved evt. mye snø , bør terrasse måkes !

Innhold

ENTRÈ

Leiligheten ligger i fjerde etasje, og har adkomst via felles oppgang med heis til alle plan. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré på ca. 4 kvm med lysmalte vegger, downlights i himlingen og og trestavs parkett på gulvet. Her er det plass til knaggrekker og skohyller, og det er montert dørcalling med åpner ved inngangsdøren.

KJØKKEN

Kjøkkenet har et arealeffektivt og stilrent design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, takoppforede skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt, waterguard og god arbeidsbelysning.

STUE

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig og pent allrom på ca. 18,5 kvm. Her kan det innredes med sofagruppe og tv-/mediastasjon, og i tillegg er det plass til en frokostgruppe i nærheten av kjøkkenet. Veggene er malt i en tidsmessig, gråbeige fargetone som fremhever parkettgulvet, og allrommet har utgang til en solrik balkong på ca. 6 kvm.

BAD/WC/VASKEROM

Badet på ca. 4 kvm fremstår som velholdt og pent, med lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er to pene soverom i leiligheten - ett på ca. 7,5 kvm og ett på ca. 8,5 kvm. Begge rommene er malt opp i duse, tidsmessige farger som står godt til parkettgulvene. Det

er listefritt opp mot himlingen, og det er montert skjerming i form av rullegardin på ett av rommene. Det er garderobeskap på begge soverommene, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en disponibel bod på ca. 8 kvm i kjelleren.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Garasjeplass kan kjøpes for kr 350 000,-. (2 løp, den ene parkeringsplassen er pdd utleid for kr 1 400 pr måned)

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0002364387

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i

forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med gulvvarme på badet og vannbåren varme.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 480 000

Kommunale avgifter

Kr 9 300

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsbeløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai som var på kr. 775,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. 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. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Formuesverdi primær

Kr 793 204

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 172 815

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

46/3948

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, vaktmestertjenester, renholdstjenester, felles bygningsforsikring og elektroniske fellesavtaler.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad driftsdel: kr 1 670,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 176,-
- Velforeningskontingent: kr 150,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 492,-
- A konto fjernvarme: kr 544,-

Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling.

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 032

Andel fellesformue

Kr 8 433

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Strinda Hageby 5

Organisasjonsnummer

923744975

Om sameiet

SAMEIET STRINDA HAGEBY 5

Sameiet består av 78 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49 bnr. 311 i Trondheim kommune. Samtlige seksjoner i Sameiet Strinda Hageby 5 er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening. Videre er de boligseksjonene som har kjøpt bruksrett til parkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 svarende til en (evt. flere) p-plasser eiere av ideell andel(er) i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6.

REALSAMEIET STRINDA HAGEBY PARKERING 5 OG 6

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier med rett til parkering i parkeringskjelleren eier en ideell andel.

Realsameiet har egne vedtekter som kan ses i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status pr. 31.12.2024:

- Årsresultat: Kr -383 432,-
- Egenkapital: Kr 723 861,-
- Disponible midler: 723 861,-
- Årets endring i disponible midler: -383 432

Parkeringssameiets økonomiske status pr. 31.12.2024:

- Årsresultat: Kr 51 094,-
- Egenkapital: Kr 339 027,-
- Disponible midler: Kr 339 027
- Årets endring i disponible midler: 51 094,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier besørger et forsvarlig dyrehold, og at det ikke medfører sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 311, seksjonsnummer 41 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 49, bruksnummer 320 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

27.01.1975 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 15 BNR: 54

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 311

03.03.2017 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: TENSIO TS AS

ORG.NR: 978 631 029

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 311

05.08.2020 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I

VELFORENING/HUSEIERFORENING

13.09.2019 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 41

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/3948

22.06.2023 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 312 FNR: 0 SNR: 41 IDEELL:

1/73

VEDERLAG: NOK 15000

Omsetningstype: Fritt salg

27.01.1975 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 15 BNR: 54

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 309 m.fl.

03.03.2017 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: TENSIO TS AS

ORG.NR: 978 631 029

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 309 m.fl.

12.09.2018 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: TENSIO TS AS

ORG.NR: 978 631 029

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 312

04.12.2019 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 49 BNR: 309

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Granåslia 7 m.fl., Granåsen gård, 3 nybygg med 78 leiligheter, datert 16.03.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Sameiet har ansvaret for sameiets interne

veier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Granåsen gård, vestre del gnr/bnr 49/1, 49/27, m.fl., planID r20130052, datert 18.06.2015, og er regulert til blant annet boligbebyggelse, friskt og utforming.

Regulering under arbeid:

Planid: r20210023

Plannavn: Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen

Reguleringsformål: Utvikle en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter, fellesskap, deling og frodige uterom med plass til dyrkning.

Adgang til utleie

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 480 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 350 (Omkostninger totalt)

99 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 568 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 579 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 582 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 262,-. Alle beløp er inkl.

mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen

Eiendomsmegler

kirsti.olsen@aktiv.no

Tlf: 464 00 865

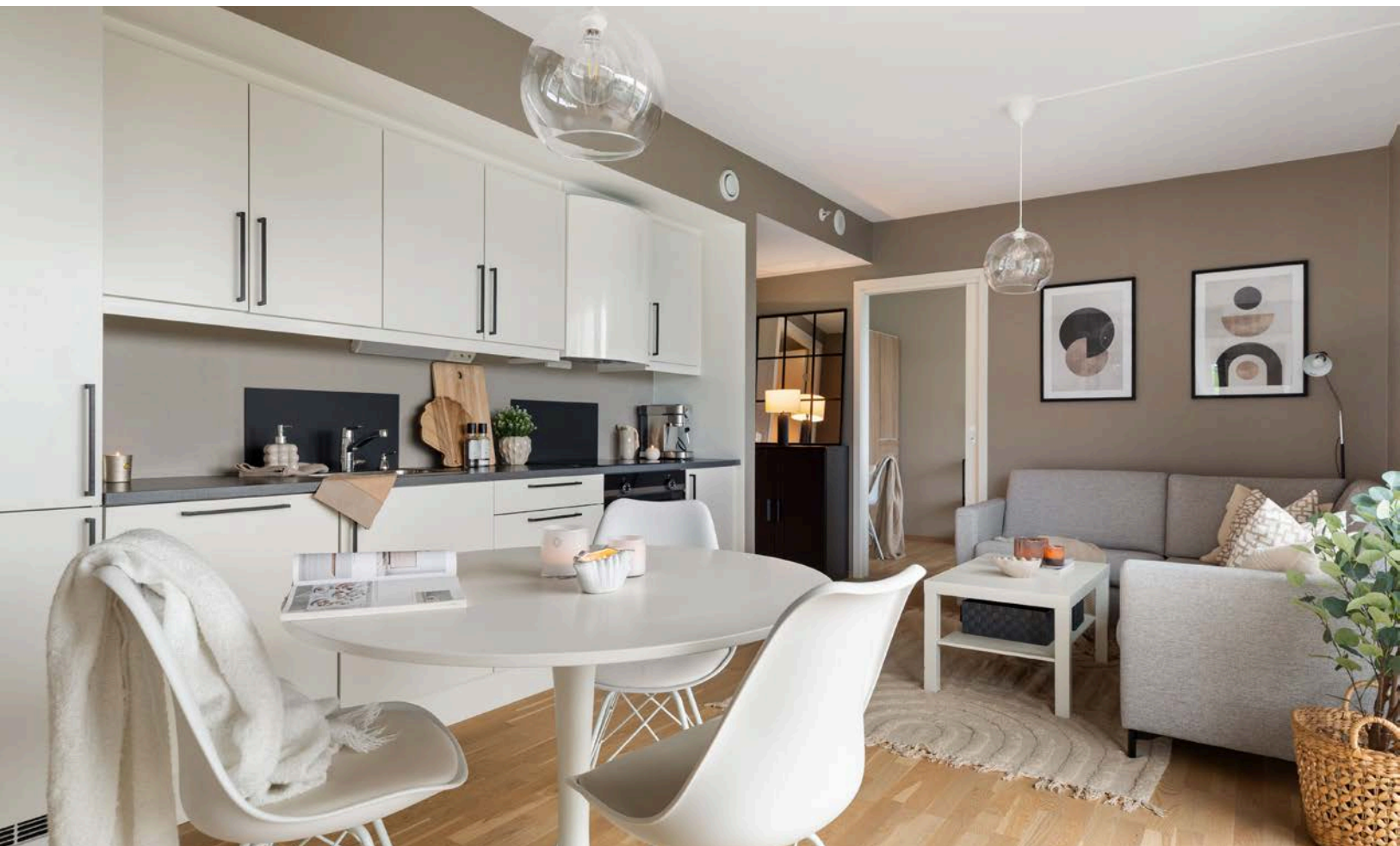
Oppdragstaker

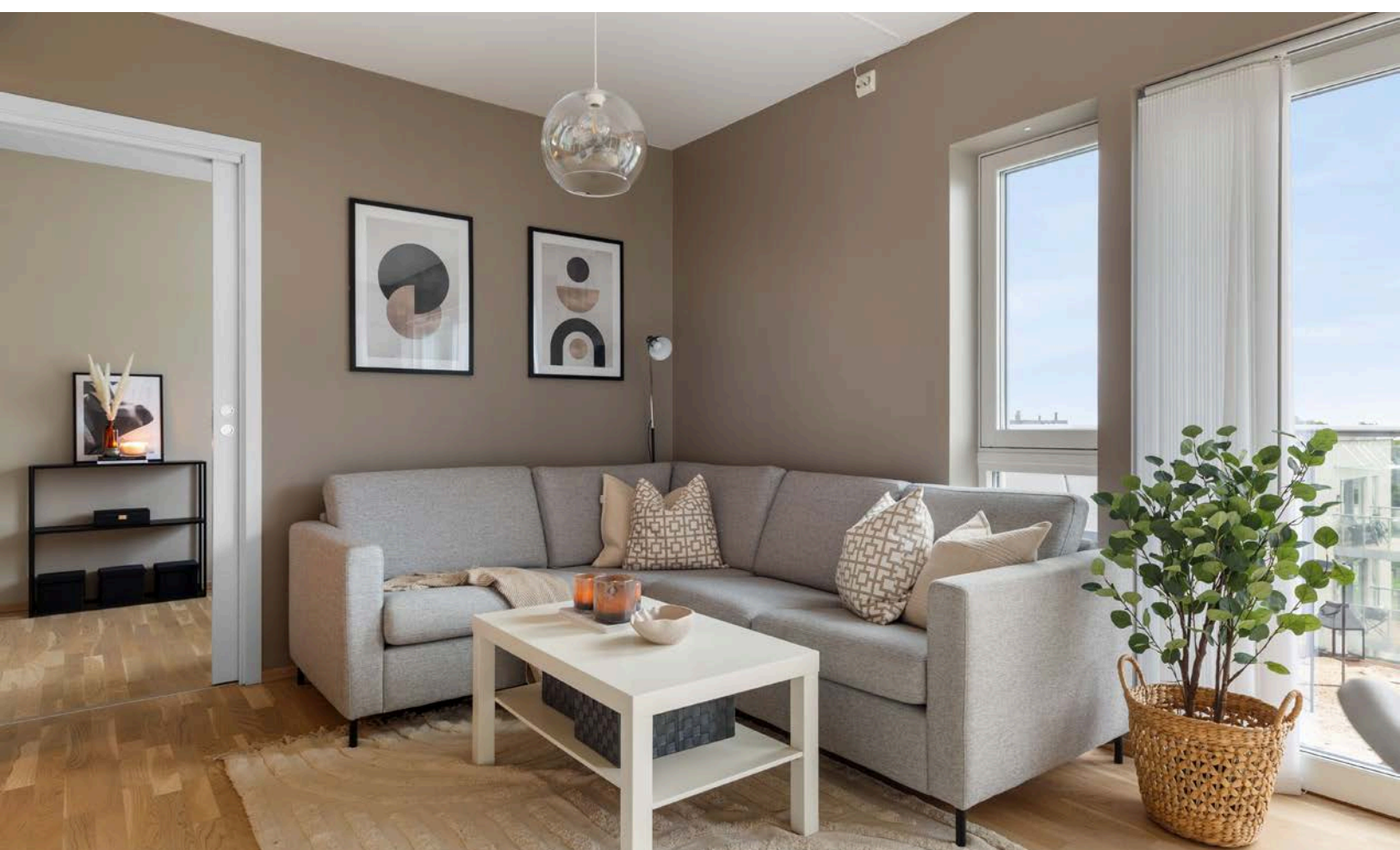
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

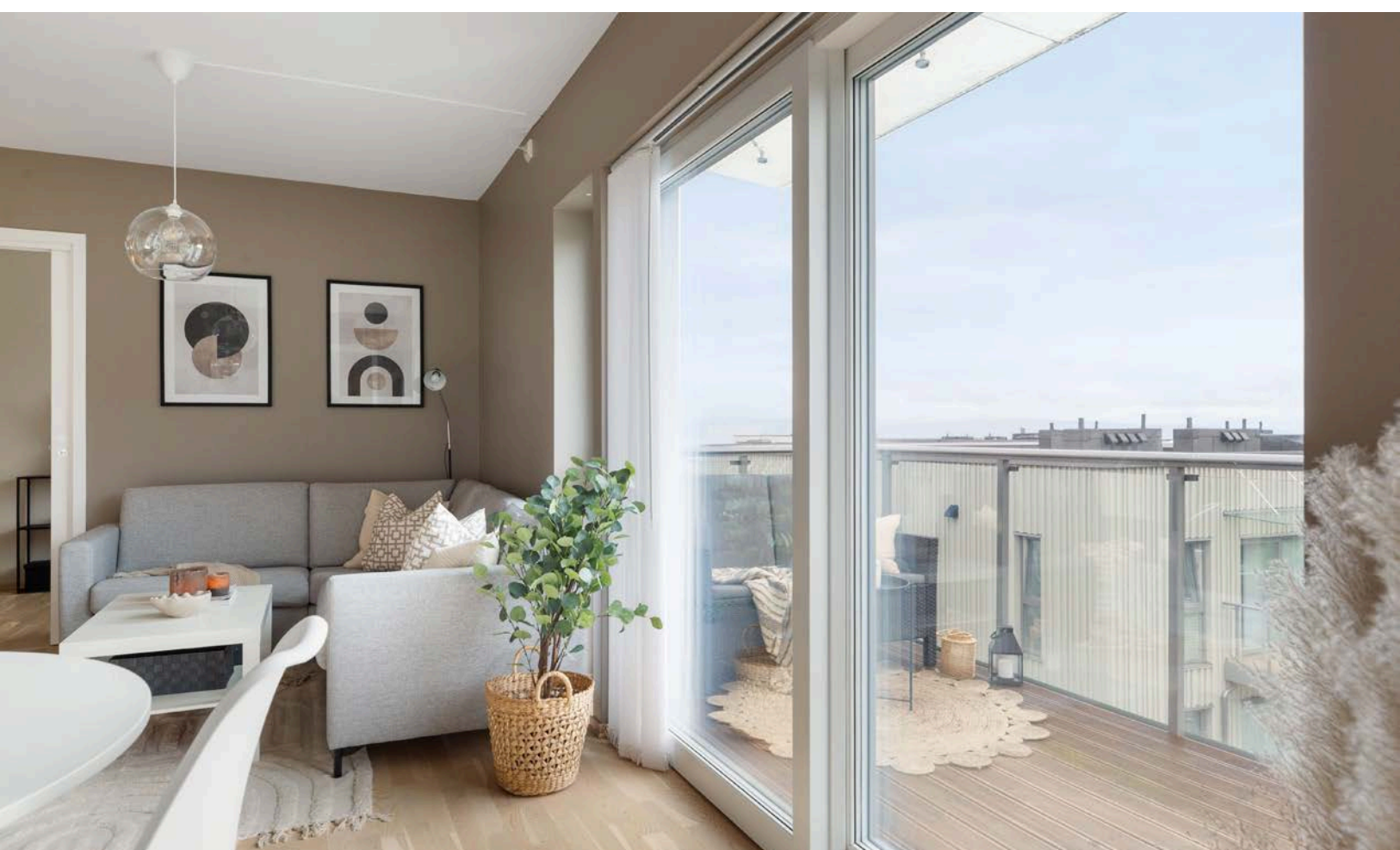
27.06.2025

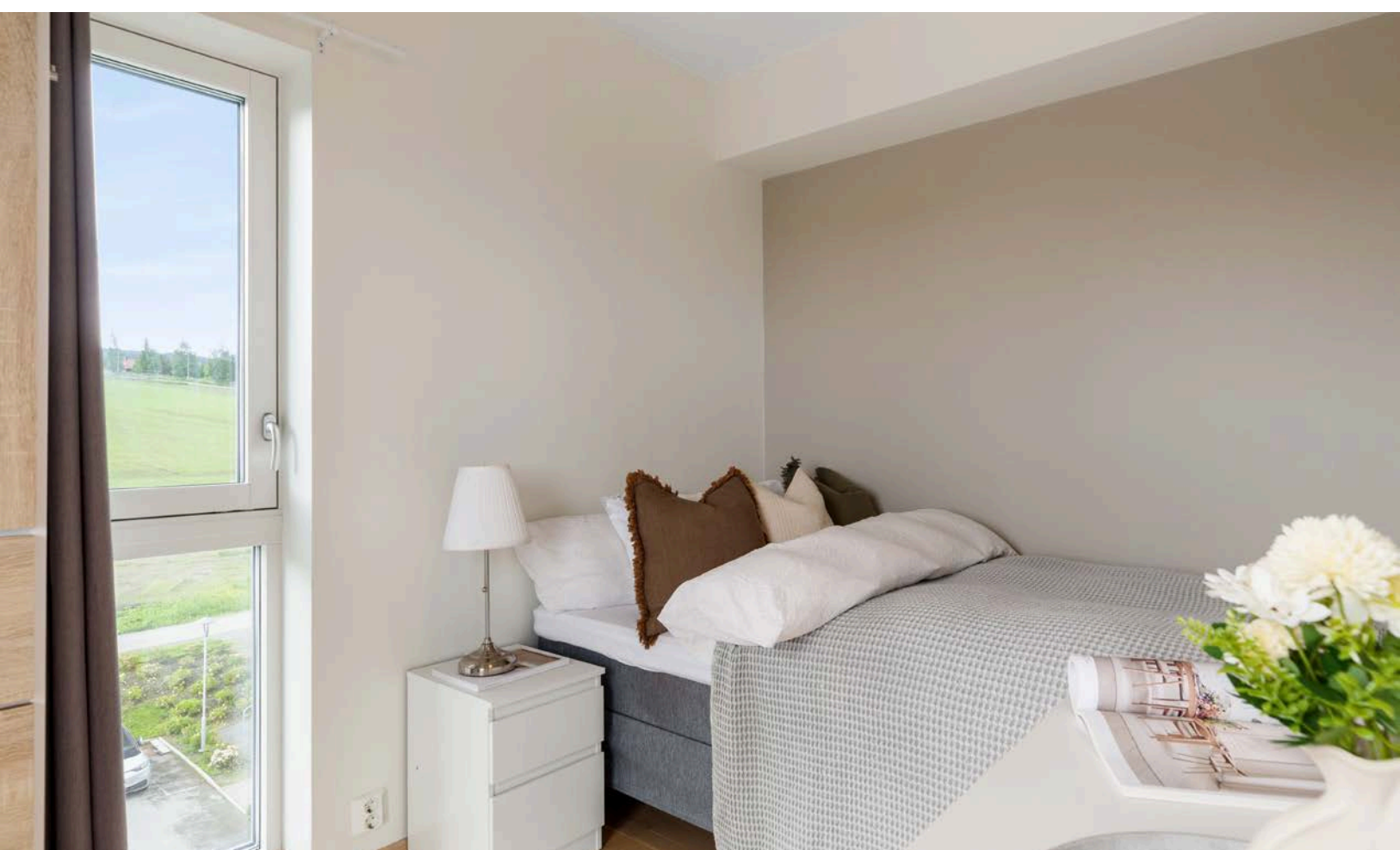


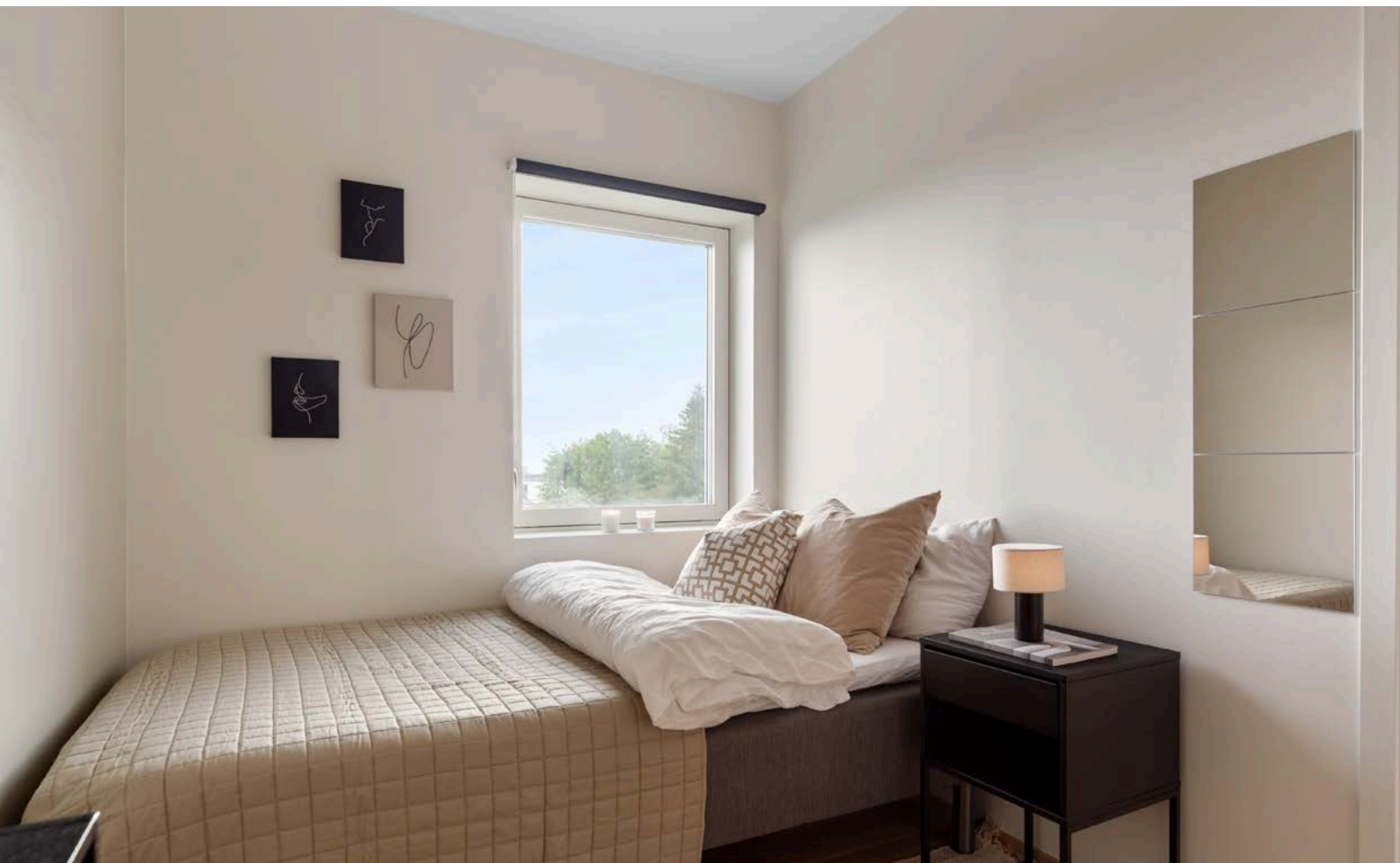


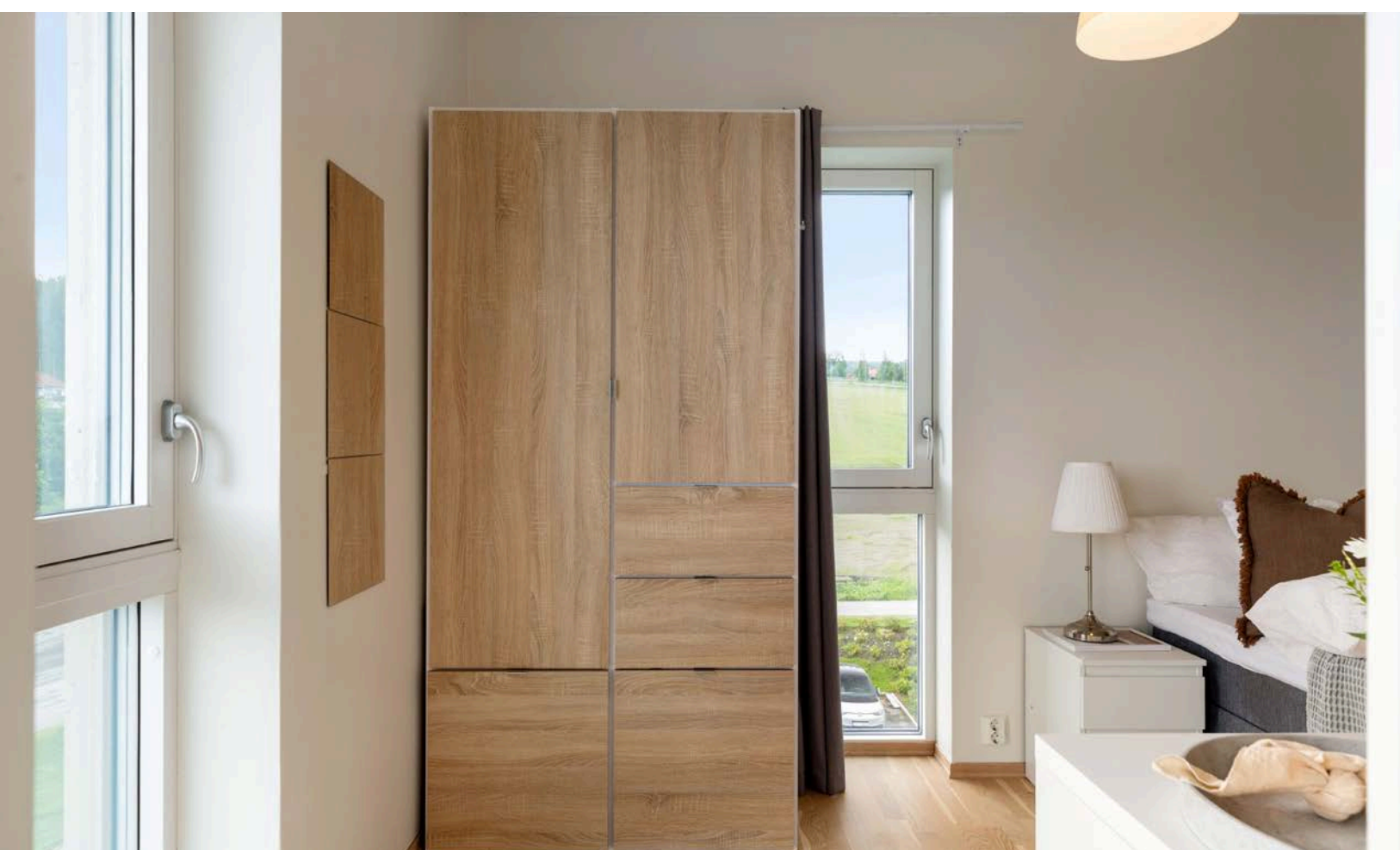
























Vedlegg

Nabolagsprofil

Øvre Granåslia 19 - Nabolaget Angelltrøa/Åsvang - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Sildråpevegen Linje 10, 113	2 min 0.2 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	5 min 3.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.1 km
Trondheim Værnes	25 min

Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	8 min 3.4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	16 min 1.2 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	6 min 3.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100



Opplevd trygghet

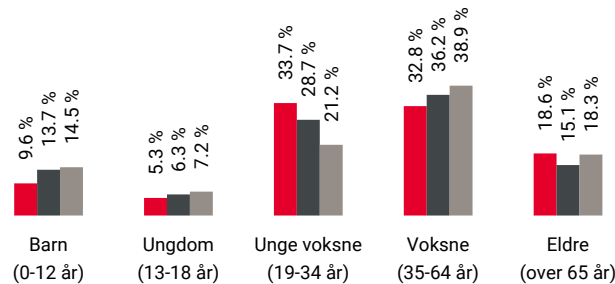
Veldig trygt 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.6 km
Brøset barnehage (1-5 år) 97 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Strinda PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



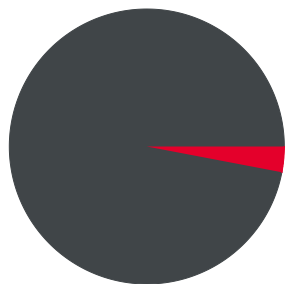
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

⚽ Eberg ballbane	7 min	🚶
Fotball	0.6 km	
⚽ Brundalen skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🚴 TrenHer Angelltrøa	7 min	🚶
🚴 EasyFit Brunstad	12 min	🚶

Boligmasse



3% enebolig
97% blokk

«Trygt, rolig og grønne områder»

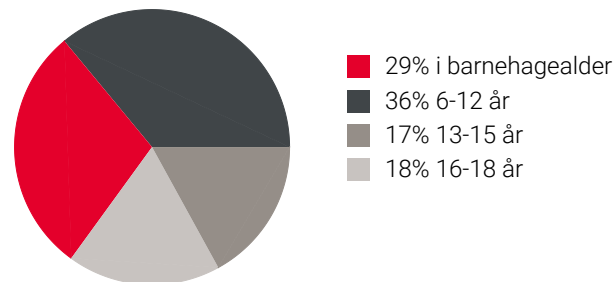
Sitat fra en lokalkjent



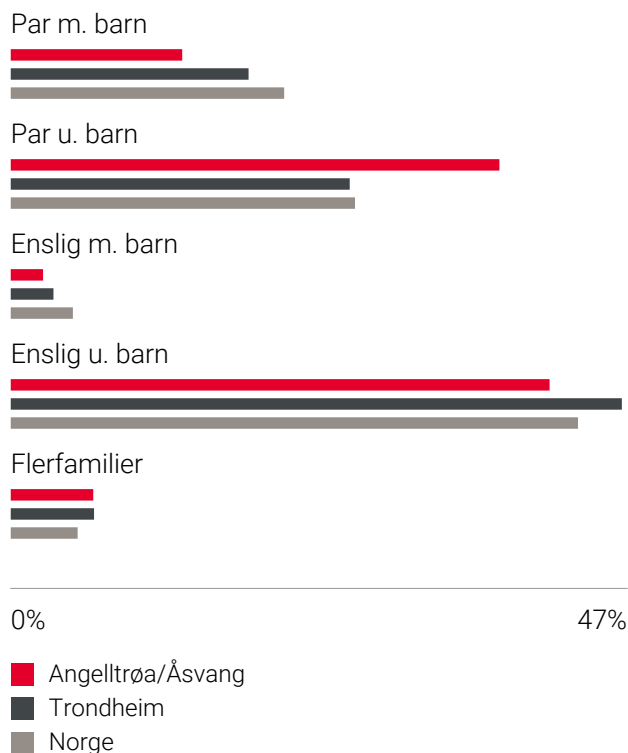
Varer/Tjenester

📦 Moholtsenteret	22 min	🚶
📦 Apotek 1 Moholt	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250191	

Selger 1 navn
Juel Phillips

Gateadresse	
Øvre Granåslia 19	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7047

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Juel Phillips

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sameiet

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250191

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved evt. mye snø , bør terrasse måkes !

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250191

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250191

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Juel Phillips	069f589ab810e8b8cbd4 05a49cab65364150dada	25.06.2025 15:24:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250191

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Øvre Granåslia 19 7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

BRA: 54 m²

BRA-i: 46 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

14

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32996>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
20.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Natalie Phillips**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Sivertsen**

Telefon: **99244251**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **espen@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Granåsli 19, 7047 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **49**

Bruksnr: **311**

Festenr:

Seksjonsnr: **41**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2019 - Webmatrikkel**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningsbeskrivelse:

Leilighet er i 4. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et hulldekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	46	46	0	0	6
Kjellerbod	8	0	8	0	0
Totalt m²	54	46	8	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	46	46	0	Entré, bad, stue/ kjøkken og 2 soverom.	
Totalt m²	46	46	0		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod er 8m².

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Tekking ble ikke kontrollert på grunn av etablerte terrassebord.	
Ingen tegn til avvik eller skader ble registrert på synlige overflater.	

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og skyvedør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ingen tegn til skader eller avvik ble registrert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen tegn til skader eller avvik ble registrert.	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Det er etablert separate stoppekraner for varmt og kaldt vann i rørfordelerskap.	
Ingen tegn til lekkasjer eller skader ble registrert.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.	
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. EI-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.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Anlegget fungerte på befaringsdagen.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført etter byggeåret	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Opplegg fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Ved en nivellering måles det noe begrenset fall i nedsenket dusj. Utover dette ble ingen tegn til skader eller avvik registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og mansjett er ikke synlig for kontroll i denne type sluk.	
Ingen tegn til skader eller avvik ble registrert på tilgjengelige overflater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det registreres drenshull ved toalett som antas å fungere som synliggjøring av lekkasjevann fra rørskap og toalett.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

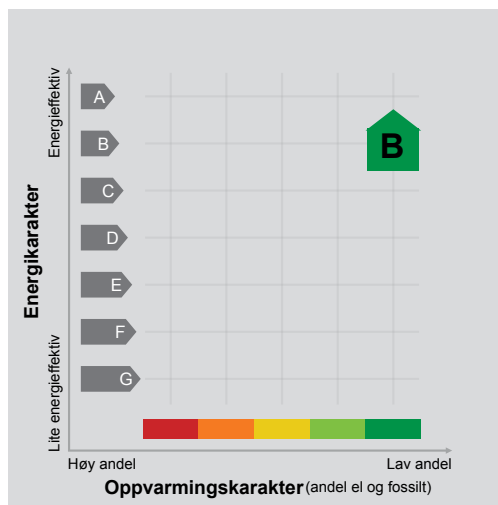
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Granåsli 19
Postnummer	7047
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	311
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300686522
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-139365
Dato	24.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter
for
Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6
(Org.nr. 925 972 355)

Vedtektene ble vedtatt ved konstituerende sameiermøte 06.09.19.

§ 1 Navn

1.1

Sameiets navn er Realsameiet Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6

§ 2 Sameiet

2.1

Sameiet er et tingsrettslig sameie som eier en parkeringskjeller på gnr 49 bnr. 320 i Trondheim Kommune (heretter "Eiendommen" eller "Parkeringskjelleren").

2.2

Sameiets styre skal samarbeide med boligsameiene Strinda Hageby 5 og Strinda Hageby 6 samt Velforeningen Strinda Hageby i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier med rett til parkering i parkeringskjelleren eier en ideell andel.

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

Beboere fra Sameiene Strinda Hageby 1 til 6 som har parkeringsrett i Eiendommen er realsameiere i sameiet. For realsameierne er eierandelen i grunnboken knyttet til den enkelte matrikkel (boligseksjon), slik at eieren av denne matrikkelen til enhver tid kan utøve rettigheten som sameier i sameiet.

Eierandelene er knyttet til hele Sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel. Totalt sett består sameiet av 146 ideelle andeler, hvor hver andel på 1/146 gir rett til parkering på en plass.

3.2

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, g.nr 49 b.nr. 320 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

Inntil eierseksjonssameiene og realsameiene er ferdigstilt innehar utbygger Heimdal Bolig AS alle nødvendige rettigheter til Eiendommen jfr. §13

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

4.1

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

parkering i kjeller ved kjøp av boligen har mulighet til å kjøpe slik bruksrett dersom det er ledige plasser.

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

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

4.2

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1

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

Utbygger har rett til å eie og selge de øvrige parkeringsplassene i sameiet til seksjonseiere i Sameiene Strinda Hageby 1-6. Rettighetene til utbygger kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende sameiene Strinda Hageby 1-6, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. Personlige sameiers sameieandeler er ikke knyttet til noen eiendom og personlig sameiere kan derfor fritt pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel separat, dog på de vilkår og med de begrensninger som ellers følger av disse vedtekter.

5.2

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

En parkeringsplass i sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 kan kun leies ut til andre sameiere i Sameiene Strinda Hageby 1 til 6. Utbygger og eventuelle andre personlige sameiere kan leie ut og selge parkeringsplass til andre enn sameiere i Strinda Hageby 1-6 dersom det er ledig kapasitet i sameiet.

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

6.1

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1**. Sameierne som er tildelt plass nr 34, 35, 36, 37, 38, 39 og 40 har kjøpt rettighet til 2 parkeringsplasser. Disse plassene henger sammen med plass nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48 og 49 da det her er tilrettelagt for å oppbevare tilhenger.

Sameiere med plass nr. 64, 65, 66, 67, 68, 69 og 70 som har kjøpt rettighet til parkeringsplass med bod i bakkant, kan ikke fratas sine plasser uten at disse skriftlig samtykker.

Eiere av plass nr. 94, 95, 98 og 99, samt eiere av plass 96, 97, 100 og 101 disponerer 4 parkeringsplasser hver. Rettigheten til disse plassene kan ikke fratas sine plasser uten at disse skriftlig samtykker

6.2

Når en eier av en eller flere sameieandeler overdrar sin seksjon følger det antall parkeringsplasser og andeler i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 med, med mindre selger av boligseksjonen har angitt en annen kjøper av parkeringsplassen/plassene.

Kjøper må være seksjonseier i

Sameiene Strinda Hageby 1 – 6. Styret i sameiet kan når som helst kreve p-plasser solgt dersom selger mot formodning ikke har overholdt denne bestemmelsen. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd forut for salget.

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

6.3

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i sameiene Strinda Hageby 1 – 6 har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

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

§ 7 Betaling av felles utgifter

7.1

Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Styret i Sameiet fastsetter beløpene. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til sameierne. Utbygger faktureres direkte for de eventuelle sameieandeler utbygger sitter på.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av port.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære årsmøter, og senest 30.06.

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

8.2

Realsameiere som er beboere i Sameiene Strinda Hageby 1 til 6 skal i sameiermøtene representeres ved styret i det boligsameie vedkommende er seksjonseier i, og hvor styret stemmer i forhold til sine seksjonseiers eierandeler. Så lenge utbygger er personlig sameier i sameiet møter utbygger selv i sameiermøtet. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere i sameiet. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3

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

8.4

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

8.5

Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6

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

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

8.7

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

10.1

Sameiet skal ha et styre bestående av en 1 til 7 medlemmer, inklusiv styreleder. Det skal fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hvert av sameiene Strinda Hageby 1 til 6 som har seksjonseiere som er sameiere i sameiet. I tillegg skal eventuelle personlige sameiere i sameiet i fellesskap ha rett til å velge ett styremedlem. Eventuelle ytterligere medlemmer velges av sameiermøtet i henhold til punkt 8.5 ovenfor. Varamedlemmer kan velges. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og evt. nestleder

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

10.2

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende styrerepresentant skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Holde oversikt over sameiere og melde fra til forretningsfører ved endringer
- Forvalte Eiendommen, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

10.4

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

10.5

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

10.6

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

10.7

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

10.8

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

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1

Ved salg av eierseksjoner i sameiene Strinda Hageby 1 til 6 som er knyttet til en sameieandel i sameiet (realsameiere) plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter. Dette gjelder også for eventuelle personlige sameiere.

§ 12 Oppløsning.

12.1

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

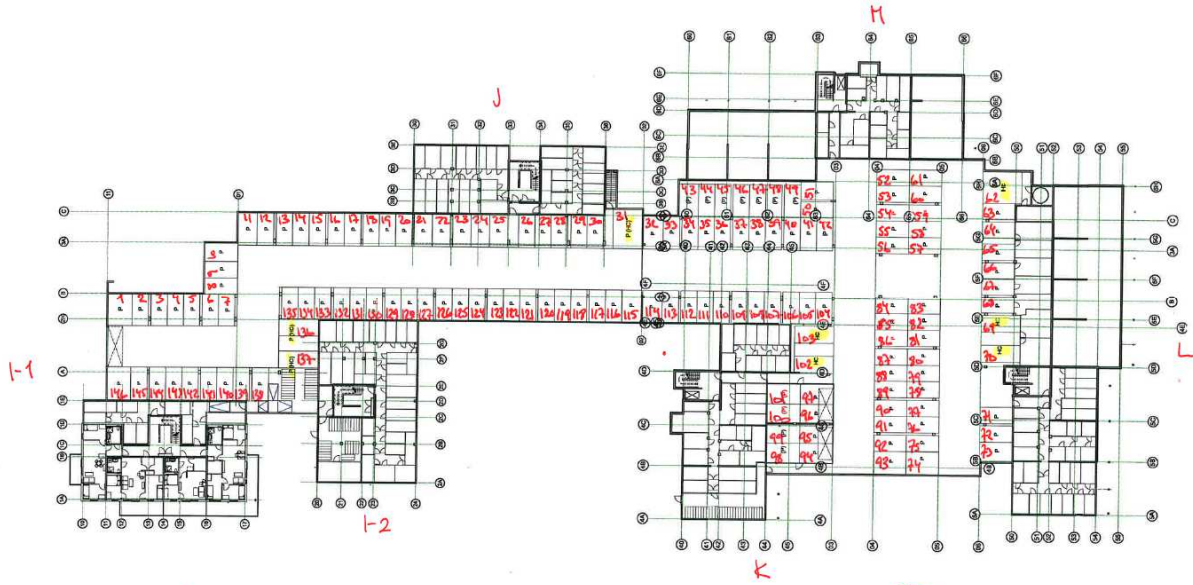
1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, representert av Heimdal Bolig AS innehar styrevervene i oppstarten av sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Utgifter til ferdig utbygde felt frem til Sameiet Strinda Hageby parkering 5 og 6 er stiftet betales av utbygger og viderefaktureres Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6.

|

BTR.5+6
(kladd)

Unntatt: 27/04/2020



BTR.5

BTR.L

Overlappstegning		Strinda Hageby 4-6 AS		Strinda Hageby, BT6	
		CONSTO		BT5 og BT6 - plan kjeller	
		Overlappstegning			
Rev	Dato rev	Tegn	Tittel		

Husordensregler for Sameiet Strinda Hageby 5

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Seksjonseiers bruk av balkong må ikke være unødvendig til ulempe eller skade for andre beboere.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill på balkongene.

- Ettersom sameiets bygningsmasse har ventilasjonsinntak ved balkongene, vil røyk fra balkongene spre seg inn til nærliggende seksjoner, herunder også soverom. Adgangen til å røyke på egen balkong og i nærheten av andre ventilasjonsinntak er derfor ikke tillatt. Beboere bes trekke unna bygningene for å røyke for å unngå at røyk trekkes inn i ventilasjonsanleggene.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader som følge av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde skadesaker:
 - på fellesarealer: skaden meldes til styret som tar det videre.
 - Inne i leilighetene: hver enkelt har ansvar for å melde via apex om det er reklamasjon overfor utbygger, eller direkte til TOBB om det er en forsikringssak som går under huseierforsikringen.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer skal til enhver tid holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, dette gjelder spesielt avfall. Dørmatte er tillatt. Gjenstander som oppbevares på sameiets fellesareal kan bli fjernet uten forvarsel.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Eiere(e) er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen. Dette gjelder også skader og ordensforstyrrelser eiers gjester påfører øvrige beboere og eiendommen.

Bruk av piggsko og brodder på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesareal utomhus og innomhus, herunder i trappeoppganger, på loft og i kjeller.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Regulering av kjøring og parkering ligger inn under den respektive velforeningens ansvarsområde.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier besørger et forsvarlig dyrehold, og at det ikke medfører sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Hundeeiere skal unngå at hundene tisser ved inngangspartiene. Dette for å unngå slitasje på beplantningen og unngå sjenerende tisseflekker i snøen om vinteren. Hundeposer skal kastes i avfall og ikke legges igjen ved inngangspartiene.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Felles samlingssted ved brann er Øvre Granåslia 17 ved garasjeport.

Utrykning ved utløst falsk alarm som pådrar sameiet kostander faktureres seksjonseier. Eiere/beboere som utløser falsk brannalarm uten å avstille den lokalt i korridor må ringe brannvesenet på telefon 110 umiddelbart.

Sameiet har detektorer som er seriekoblet i sløyfer gjennom alle leiligheter og fellesareal. Det er strengt forbudt å røre eller tildekke detektor. Tukling med detektor vil medføre at eier må bekoste nødvendig reparasjon og ettersyn.

Hvis en detektor kobles ut så vil det umiddelbart sendes elektronisk utkoblingsmelding til brannsentral med leilighetsnummer og tidspunkt. Denne feilmeldingen kan føre til at systemet ikke opererer som normalt, da det er et brudd i sløyfen. Dette kan igjen føre til andre feil, og hvis en til detektor i samme sløyfe kobles ut så vil hele sløyfen slutte å operere.

Selv om hodet skrus inn igjen fysisk er det nødvendig at personell kommer til sameiet og digitalt kobler inn igjen detektoren på brannsentralen. I tilfelle brann i en leilighet med frakoblet brannvarsler, vil eier bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå, også personskader.

Det er strengt forbudt å koble ut branndetektor i leiligheten. Ved å koble ut branndetektor utsetter du ikke bare deg selv for livsfare, men også alle andre i sameiet vårt, samt brannpersonell i tilfelle brann.

Kostnad forbundet med service og reparasjon i tilfeller hvor beboer har koblet ut branndetektor vil faktureres eier av leiligheten. Fordi detektorene er seriekoblet (og drevet av strøm) er det ikke behov for å bytte batteri eller gjøre annet vedlikehold av detektor i leilighet. Detektorene må aldri røres, eller tildekkes.

Dersom sprinkleranlegget utløses ved uansvarlig bruk (ved at man plasserer noe foran eller opptil det, eller henger noe på sprinkelhode), vil styret tilkalle service og reparasjon. Regningen oversendes eier.

Hver enkelt eier(e) plikter å påse at det finnes minst ett godkjent brannslukningsapparat i boligen rår over. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes via apex. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å benytte kullfyrte grill på balkongene.

8. Solskjerming og frosting balkong

Den enkelte eier(e) må selv ta initiativ til eventuell utvendig skjerming mot sol/varme.

Dette er for egen regning i henhold til styrets vedtak.

Det skal benyttes solskjerming av type Zip Screen og/eller markiser av typen tilsvarende til Norbox fra Norsol. Utførelsen; lys grå profil og duk: 320-925. En leverandør er Norsol AS.

Dette er og gjeldende føring i de øvrige sameiene i Strinda Hageby.

Det er ikke tillatt å froste glasset på balkongen, dette for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk av sameiets fasader.

Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker skal være varmhvit for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk av sameiets fasader. Blinkende lyslenker eller lyslenker med skiftende farge er til sjenanse for naboer og derfor ikke tillatt.

9. Renovasjon og kasting av avfall

Avfallsuganlegg skal benyttes iht. den enhver tid gjeldende merking. I søppelnedkast skal ikke kastes poser som er større enn vanlige avfalls-/handleposer, mens papp skal rives i små biter. Større poser samt løse gjenstander kan føre til propp i avfallssystemet, som setter det ut av drift. Større biter med papp samt plast, metall og glass kan kastes i søppelnedkast ved rundkjøringen. Brikken fungerer på alle innkast i området. Avfall skal ikke under noen omstendighet settes utenfor nedkastene.

Ved feil oppfordres beboere å melde direkte til Trondheim Renholdsverk.

Papp, papir og plast i stort volum, samt glass og metall, kastes i returpunkt ved vareleveranse KIWI.

Farlig avfall (f.eks. batteri, oljer, maling, rengjøringsmiddel) leveres på avfallsrom ved returpunkt. Inngangsdøren er til venstre for varemottaket til Kiwi. Koden til døren er 3177. Beboere må selv tømme rød bøtte for farlig avfall i boden dersom de har tatt i bruk denne.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, se sameiets vedtekter kapittel 7. Klager på nabo(er) for brudd på husordensreglene og/eller vedtektene, eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene og/eller vedtektene skal rapporteres skriftlig til styret.

11. Boder

Det er seksjonseier som er ansvarlig for at det kan gjennomføres nødvendig vedlikehold i boden. I boder som har ventilasjonsaggregat skal det være mulig å relativt enkelt kunne komme til aggregatet. Av brannhensyn skal sprinkler under ingen omstendigheter dekkes til/sperres. Beboere oppfordres til å få gjenstander opp fra gulvet i tilfelle vannlekkasje.

Vedtatt på årsmøtet dato: 30.03.2022, endret 18.04.2024, sist endret 09.04.2025.

Sameiet Strinda Hageby 5 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 880 808	1 635 312	1 880 719	1 720 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		439 920	387 504	440 000	460 512
Andre tillegg	1	140 400	140 400	140 400	140 400
Andre driftsinntekter	2	1 517 192	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 978 320	2 163 216	2 461 119	2 320 912
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-17 553	-16 717	-16 717	-17 553
Styrehonorar		-124 488	-118 560	-124 488	-124 488
Forretningsførerhonorar		-100 901	-97 444	-100 900	-106 000
Honorar administrative tjenester		-7 153	-3 488	-3 600	-3 700
Eksterne honorar	4	-61 286	-14 165	-14 600	-30 000
Kontingent/felleskostnader	5	-140 400	-140 400	-140 400	-140 400
Drifts- og serviceavtaler	6	-327 324	-238 097	-257 900	-268 000
Vaktmestertjenester		-170 854	-79 002	-134 900	-80 600
Renholdstjenester		-173 641	-163 737	-168 600	-162 700
Løpende vedlikehold	7	-331 379	-126 465	-100 000	-308 000
Periodisk vedlikehold	8	-2 133 626	-205 123	-647 300	-217 800
Elektroniske fellesavtaler		-415 294	-392 884	-444 000	-460 512
Forsikring		-189 021	-178 316	-194 400	-256 608
Kommunale tjenester og renovasjon		-17 490	-1 076	-1 300	-18 000
Energi, felles		-165 236	-58 070	-120 000	-115 000
Andre driftsutgifter	9	-12 323	-16 292	-16 000	-30 000
Sum driftskostnader		-4 387 968	-1 849 835	-2 485 105	-2 339 361
DRIFTSRESULTAT		-409 648	313 381	-23 986	-18 449
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 216	33 364	20 000	20 000
Netto finansposter		26 216	33 364	20 000	20 000
Resultat før skattekostnad		-383 432	346 744	-3 986	1 551
Ordinært resultat etter skatt		-383 432	346 744	-3 986	1 551
ÅRSRESULTAT	10, 13	-383 432	346 744	-3 986	1 551
Disponering av totalresultat:		-383 432	346 744	-3 986	1 551
Overført til annen egenkapital		0	346 744	0	0
Overført fra annen egenkapital		-383 432	0	0	0

Sameiet Strinda Hageby 5 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	249 576	2 749
Forskutterte kostnader MBU	11	-49 638	503 261
Periodiserte kostnader	11	361 472	291 927
Mellomregning Klare Finans	11	59 389	47 601
Opptjente renter	11	26 216	33 069
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	592 055	1 164 047
Sum omløpsmidler		1 239 070	2 042 653
SUM EIENDELER		1 239 070	2 042 653

Sameiet Strinda Hageby 5 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	723 861	1 107 293
Sum egenkapital		723 861	1 107 293
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		325 008	299 897
Forskudd kunder		42 334	47 614
Forskutterte inntekter MBU		35 326	432 248
Påløpte kostnader		112 130	155 602
Annen kortsiktig gjeld		410	0
Sum kortsiktig gjeld		515 209	935 360
Sum gjeld		515 209	935 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 239 070	2 042 653

Sted: _____, dato: _____

Peter Uran
Leder

Stian Tyskø
Styremedlem

Eirik Bjørnstad Skoglund
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne 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 tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Velforening	140 400	140 400
Sum andre tillegg	140 400	140 400

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Offentlige tilskudd	17 188	0
Ekstrainnbetaling	1 500 004	0
Sum andre inntekter	1 517 192	0

Offentlig tilskudd gjelder energikartlegging Enova.

Ekstraiinnbetaling gjelder ekstraordinær innbetaling i ffbm. maleprosjekt.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	17 553	16 717
Sum personalkostnader	17 553	16 717

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Fakturerte tjenester	31 250	0
Teknisk rådgivning	14 844	0
Sum eksterne honorarer	61 286	14 165

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder energikartlegging av NTE.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	140 400	140 400
Sum felleskostnad velforening/sameie	140 400	140 400

Boligselskapet er underlagt Strinda Hageby Velforening og betaler felleskostnader til dem.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	47 643	57 724
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	199 776	62 750
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	108 830
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	79 905	8 793
Sum drifts- og serviceavtaler	327 324	238 097

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	31 235	1 673
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	43 298	25 669
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	26 861	6 469
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	6 206	59 476
Reparasjon og vedlikehold uteområde	222 932	31 699
Reparasjon og vedlikehold annet	848	1 479
Sum vedlikehold	331 379	126 465

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	0	205 123
Prosjektvedlikehold	2 133 626	0
Sum periodisk vedlikehold	2 133 626	205 123

Prosjektvedlikehold gjelder malerarbeid fasade.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 703	0
Generalforsamling/årsmøte	4 000	4 928
Kurskostnader	0	500
Bankgebyrer	802	774
Andre gebyrer	5 434	9 803
Hjemmeside/internett/TV-abo	382	288
Andre kostnader	2	0
Sum andre driftsutgifter	12 323	16 292

Andre gebyrer gjelder banktranser, avregning Klare Finans.

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 107 293	760 549
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-383 432	346 744
Årets endring i disponible midler	-383 432	346 744
Disponible midler i periodens slutt	723 861	1 107 293
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	723 861	1 107 293

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

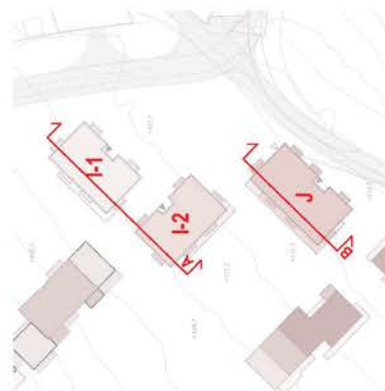
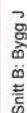
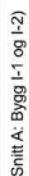
Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

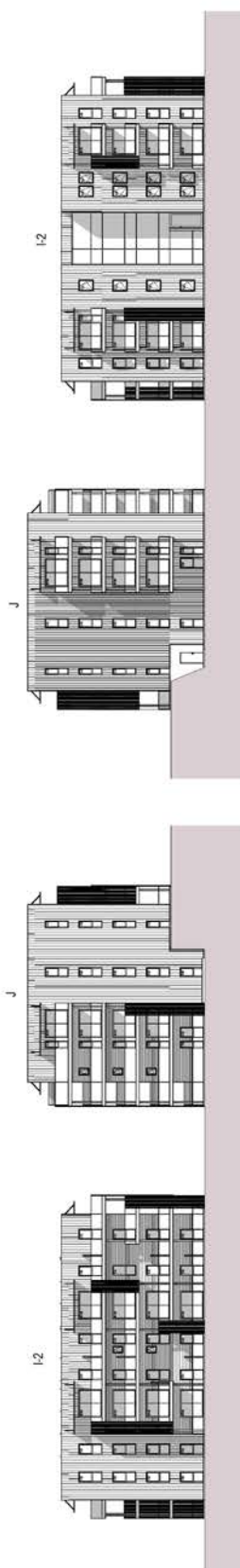
	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	592 055	1 164 047
Sum bankinnskudd	592 055	1 164 047

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 107 293	760 549
Annen egenkapital 01.01	1 107 293	760 549
Årets resultat	-383 432	346 744
Annen egenkapital 31.12	723 861	1 107 293
SUM EGENKAPITAL 31.12	723 861	1 107 293

[illegible]

1. Bygg l-1 og l-2: Fasade Nordvest



4. Bygg 1-2 og J: Fasade Nordøst

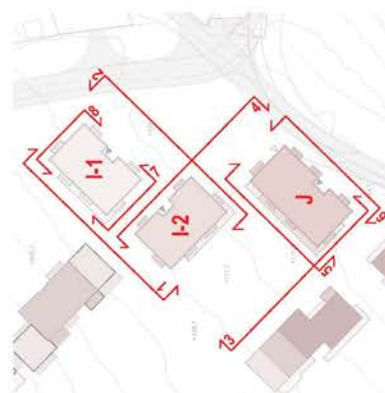


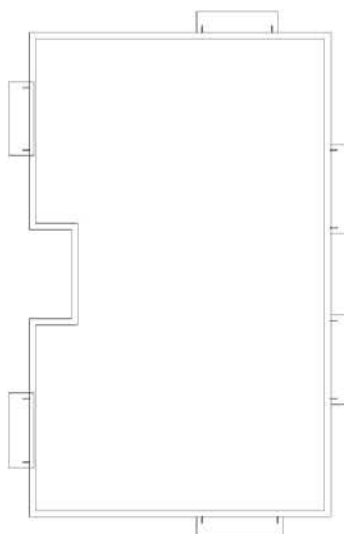
8. Bygg I-1: Fasade Nordøst

7. Bygg I-1: Fasade Sørvest

6. Bygg J: Fasade Sørøst

5. Bygg J: Fasade Nordvest

[illegible]

[illegible]



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bjørn Carsten Ådland

Saksnummer
BYGG-20/82879
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
TKW

Dato
16.03.2022

Øvre Granåslia 17 m.fl., ferdigattest for Granåsen gård, 3 nybygg med 78 leiligheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 49/311
Bygningsnummer: 300686517, 300686522, 300686523, 300686525
Ansvarlig søker: PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver: STRINDA HAGEBY 4-6 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

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STRINDA HAGEBY 4-6 AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 16.12.2021. Ved en inkurie knyttet til sykefravær og redusert kapasitet under covid har saken dessverre blitt liggende lenge ubehandlet. Vi beklager dette.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene for Øvre Granåslia 17, 19 og 27 med tilhørende anlegg er utført i samsvar med gitte tillatelser.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i delegasjonsvedtak:

Igangsettingstillatelse #3:	BYGG-18/81339-23	datert: 07.02.2019
Igangsettingstillatelse #2:	BYGG-18/81339-16	datert: 21.09.2018
Igangsettingstillatelse #1:	BYGG-18/81339-13	datert: 03.08.2018
Rammetillatelse:	BYGG-18/81339-7	datert: 06.06.2018

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Klagen må undertegnes. Dere må videre presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Regulering på grunnen

TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (111)
- Energianlegg (1510)
- Fjernvarmeanlegg (1520)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)

§12-6 HENSYNSONER

§11-6 a1) SIKRINGSONE

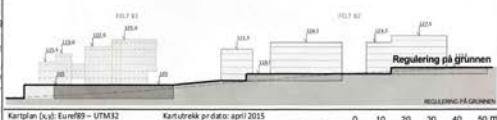
- Frakt (140)

§12-7 BESTEMMELSEOMRÅDE

- Bestemmelser, #1, #2, #3 og #4

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrense
- Friskiltinge
- Linje for regulert høyde
- Grense for sikringsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel



Kartplan (L-utt) EundB9 - UTM32 Kartutvalgt pr dato: april 2015 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Granåsen gård, vestre del
gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.
Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Revisjon	Dato	Sign.	Beskrivelse	Dato	Sign.
A Endringer etter møte nylkom	28.05.2014	AKS	F. Justeringer etter teknisk kontroll	19.02.2015	AKS
B Justeringer	03.07.2014	AKS	F. Justeringer	11.02.2015	AKS
C Etter innspill fra beboere	05.09.2014	AKS	W. Justeringer	10.04.2015	Bnr/TA
D Justeringer	11.02.2015	AKS			
SARBEIDSHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN					
Kommisjonering, vedtakende reguleringer vedtatt	06.09.2013				
Bekreftelse etter 108	24.05.2014				PLA/AS
Bekreftelse i byggesaksbehandling	04.11.2014				
Offisiell uttalelse	12.11.2015				
Bekreftelse i byggesaksbehandling	27.05.2015				
Bekreftelse i miljø- og byutviklingskomiteen	04.06.2015				
Godkjent i bystyret	28.06.2015				
Forslagstiller: pka RAMSBØLL					
Plankart produsent, av: RAMSBØLL				Reguleringplanen: r20130052	
Dato: 01.04.2014				Kommunens saksnr: 13/26991	

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 13/26991 r20130052

Granåsen gård, vestre del

gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

i medholdt av §12-12, 1. ledd i plan- og byggesloven

av 1. juli 2008, har Trondheim bystyre i

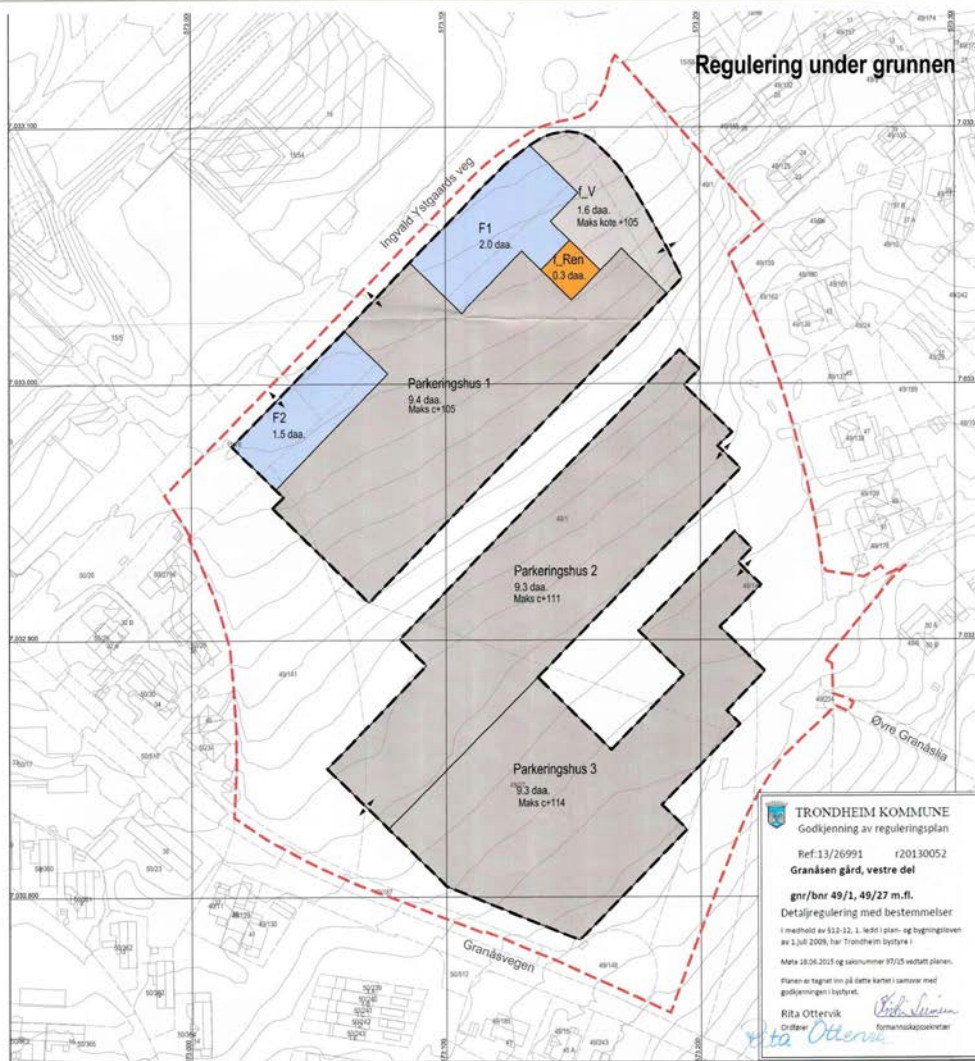
Møte 28.06.2015 og saknummer 97/15 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med

godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

Rita Ottervik
kommunalsjef



Regulering under grunnen

TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPÅN

§12-6 HENSYNSONER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Foredringer (1150)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Parkeringshus-anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealsformål
- Byggegrense
- Avkjørsel

Illustrasjonslinjer i planen:

- Planens omfang på grunnen



Kartplan (b) Enef99 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: april 2015 Evidenslinje 1m 0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Granåsen gård, vestre del
gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.
Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Revisjon	Dato	Sign.	Revisjon	Dato	Sign.
A Endringer etter møte i/med	28.05.2014	AKS	Til utarbeidning	10.04.2015	Bm/PS
B Endring etter teknisk kontroll	28.05.2014	AKS			
C Endringer	28.05.2014	AKS			
D Justeringer	05.09.2014	AKS			
Saksbehandling i Helse Plan- og Bygningsskolen					
Forslag til detaljregulering					
Behandling etter LMR					
Behandling i bygningsskolen/planutvalg					
Offentlig uttalelse					
Behandling i bygningsskolen/planutvalg					
Behandling i miljø- og byutviklingskomiteen					
Godkjent i bystyret					
Forslag til detaljregulering					
Behandling i bygningsskolen					
Behandling i miljø- og byutviklingskomiteen					
Godkjent i bystyret					
Forslag til detaljregulering					
Behandling i bygningsskolen					
Behandling i miljø- og byutviklingskomiteen					
Godkjent i bystyret					

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref: 13/26991 r20130052
Granåsen gård, vestre del
gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.
Detaljregulering med bestemmelser
i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsskolen
av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i
Møte 28.04.2015 og saknummer 97/15 vedtatt planen.
Planen er taget inn på dette kartet i samråd med
godkjenningen i bystyret.
Rita Ottavik
Ordfører
formannskapet



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130052

Arkivsak:13/26991

Granåsen Gård, vestre del, gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.4.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 18.6.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, kart 1, på grunnen, datert 1.4.2014, sist endret 10.4.2015, kart 2, under grunnen, datert 14.5.2014, sist endret 10.4.2015.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse, B1 og B2
- boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- forretninger, F1 og F2
- renovasjonsanlegg, f_Ren
- nettstasjon, o_E1 og o_E2
- undersentral for fjernvarme, o_FA
- bestemmelsesområde, trappeanlegg og bakkeparkering, #1,#2,#3,#4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg, o_V
- kjøreområde for varelevering, f_V
- fortau, o_FT1, o_FT2 og o_FT3
- gang-/sykkelveg, o_GS1
- sykkelveg, o_SV
- annen veggrunn - grøntareal
- kollektivholdeplass, o_KH
- parkeringshus/-anlegg 1, 2 og 3

Grønnstruktur

- grønnstruktur, o_GR1, o_GR2, f_GR3 og f_GR4 og o_GR5

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg og avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Overordnet VA-plan skal følge behandling av reguleringsplanen. Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overflatevann, skal plangodkjennes av Kommunalteknikk og foreligge før det gis rammetillatelse for nye boliger.

3.3 Utomhusplan

Det skal utarbeides en overordnet utomhusplan for området. For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger innen delområdet igangsettes. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekerarealer, evt. støyskjermer, avfallsanlegg, overvannshåndtering og tilstrekkelig friskt ved avkjørsler til offentlig veg.

3.4 Fjernvarme

Det tillates etablert fjernvarme undersentral innenfor planområdet. Endelig plassering skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

3.5 Matjord

Overskytende matjord skal primært brukes til opparbeidelse av annet jordbruksformål i nærområdet eller opparbeiding av terreng innenfor planområdet.

3.6 Arkeologiske funn

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskommunen underrettes, jf. lov om kulturminner § 8.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Maks BRA bolig for de enkelte felt er påført plankartet. Bruksareal tilknyttet boligformål under terreng, og inntil 200 m² på bakkeplan pr felt, skal ikke regnes med i tillatt bruksareal. Som bruksareal tilknyttet boliger regnes parkeringsanlegg, tekniske rom, avfallsterminal, sykkelparkering og boder.

Parkeringsanlegg og adkomstsoner for F1 og F2, samt bruksareal tilknyttet boliger i sokkeletasjer mot Ingvald Ystgaards veg, skal ikke medregnes i BRA. Avfallsterminal og adkomst for avfall og varelevering som ligger under tak, skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 320 boenheter innenfor planområdet.

4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan føres opp til tillatt gesimshøyde, som er angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 3,0 m over overkant til øverste etasjeskille, og areal på maks 10 % av takflaten.

Det tillates takterrasser med kantsikring og/eller støyskjerming med høyde inntil 2 m over regulert tillatt gesimshøyde. Minste avstand fra fasade til kantsikring skal være den samme som høyden på kantsikringen. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsliktig.

4.1.4 Boligtyper

Minimum 10 % og maksimum 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms og toroms leiligheter, men antall ettroms skal ikke overstige 10 % av planområdets totale antall leiligheter. Minimum 15 % av boligene skal være 4-roms eller større.

Et regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med byggesøknad.

4.1.5 Avfallshåndtering

Nye boliger i planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises på utomhusplan.

Endelig plassering av nedkast, avfallsterminal og nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune. Løsningen må være koordinert med øvrig teknisk infrastruktur.

4.1.6 Parkering og atkomst

Det skal anlegges to sykkelparkeringsplasser pr 70 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvdelen av sykkelparkeringen skal etableres innendørs / under tak.

Det skal etableres minst 1,2 p-plass pr 70 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelsehemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Sykkelparkering for forretningsareal skal etableres ved innganger til F1 og F2 fra fortau o_FT1. Det skal etableres tak over sykkelparkering for forretningsarealer.

Det skal etableres minimum 1,5 og maksimum 4 parkeringsplasser pr 100 m² BRA næringsareal.

Bilatkost til de ulike feltene kan plasseres tilnærmet som vist med atkomstpiler på plankartet. Tilstrekkelig friskt i henhold til gjeldende vegnormal skal ivaretas ved avkjørsler fra offentlige veger.

4.1.7 Utforming av uteareal

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Det tillates oppført sykkelkur og andre lette konstruksjoner i felles uterom med inntil 400 m² innenfor hvert bebyggelsesområde. Sykkelparkering skal plasseres i tilknytning til boligene.

4.1.8 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres romslige, åpne trappeforbindelser fra gatenivå opp til felles utearealer på tak over sokkeletasjen.

4.2 Boligbebyggelse B1

4.2.1 Formål

Område B1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt B1 skal etableres i Parkeringshus 1.

4.2.3 Felles lekeareal

Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor felt B1. Lekeplassene kan etableres på tak over sokkeletasjen. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Lekeplassene skal utformes og møbleres etter krav om universell utforming.

4.2.4 Renovasjonsanlegg

Innenfor felt B1 kan det etableres nedgravde containere og nedkast for søppelsuganlegg.

4.2.5 Støyskjerming

Det skal etableres transparent støyskjerm med inntil høyde 2 meter på tak langs kanten av sokkel, og støyskjerm på tak over 3. etasje ut mot Ingvald Ystgaards veg.

4.3 Boligbebyggelse B2

4.3.1 Formål

Område B2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.3.2 Parkering

Parkeringsplasser innenfor felt B2 skal etableres i Parkeringshus 2 og 3. Innenfor bestemmelsesområde #2, #3 og #4 tillates anlagt til sammen maksimalt 30 p-plasser på terreng. Det skal etableres minst 1 HC parkeringsplass innenfor hvert bestemmelsesområde.

4.3.3 Felles lekeareal

Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor felt B2. Lekeplassene kan etableres på tak over parkeringskjellere. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Lekeplassene skal utformes og møbleres etter krav om universell utforming.

4.3.4 Renovasjonsanlegg

Innenfor felt B2 kan det etableres nedgravde containere og nedkast for søppelsuganlegg.

4.3.5 Støyskjerming

Balkonger ut mot Granåsvegen skal ha tette dekker og tett rekkverk med høyde 1,4 meter.

4.4 Forretninger F1

4.4.1 Formål

Område F1 kan benyttes til dagligvarebutikk på inntil 1600 m² BRA.

4.4.2 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg.

Fasade mot Ingvald Ystgaards veg skal minst ha 30 % glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Volumer og fasader skal brytes opp, og utformes med variert materialbruk for å unngå monotoni og skape åpent inntrykk. Det tillates ikke å dekke vinduer til med folie eller annet dekkende materiale.

4.5 Forretninger F2

4.5.1 Formål

Område F2 kan benyttes til kontor og tjenesteytende virksomhet som for eksempel legekontor, treningsstudio, opplæring og administrasjon inntil 1000 m² BRA. I tilfellet av etablering av treningsstudio, skal det dokumenteres tilstrekkelig lyddemping mot boliger ovenpå før tillatelse kan gis.

4.5.2 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg.

Fasade mot Ingvald Ystgaards veg skal ha minst 30 % glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Volumer og fasader skal brytes opp, og utformes med variert materialbruk for å unngå monotoni. Det tillates ikke å dekke vinduer til med folie eller annet dekkende materiale.

4.6 Renovasjonsanlegg

4.6.1 Formål

Innenfor arealene avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres avfallsterminal for søppelsug og container for spesialavfall.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

5.1.1 Kjøreveg, o_V

Veg o_V skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.1.2 Kjøreområde f_V

f_V er felles for boligene på felt B1 og virksomhet på felt F1 og F2, samt for avfallshåndtering. Feltet kan benyttes til felles adkomstplass for boligparkeringen i kjeller, varelevering og avfallshåndteringen.

Innenfor felt f_V kan det etableres nedgravde containere for papp og glass/metall og container for spesialavfall.

Kjellerplan som viser kjøremønster for privatbiler, varelevering og renovasjonsbiler skal følge søknad om rammetillatelse. Området for varelevering og renovasjonsbiler skal skilles fra privatbiler.

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en uttalelse fra Trondheim Renholdsverk.

Det tillates etablert støttemurer innenfor byggegrensene ut mot rundkjøringa i Ingvald Ystgaards veg innenfor felt f_V.

Det tillates skjermende vegger og overbygg/takkonstruksjon med maks kote +105 over f_V. Overbygg og skjermmer skal etableres innenfor byggegrensene. Areal under takoverbygget skal ikke medregnes som BRA.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau o_FT1, o_FT2 og o_FT3 skal benyttes til offentlig fortau.

5.3 Gang-/sykkelveg

5.3.1 Gang-/sykkelveg, o_GS1 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Kollektivholdeplass

5.5.1 Formål

Kollektivholdeplass o_KH skal benyttes til offentlig bussholdeplass.

5.6 Parkeringshus/-anlegg

5.6.1 Parkeringshus 1 er for boliger på felt B1 og forretningsvirksomheten på felt F1 og F2. Det tillates boder, tekniske rom, og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for parkeringshus/-anlegg. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensene mellom forretningsvirksomhet og parkeringshus.

5.6.2 Parkeringshus 2 og 3 er for boliger på felt B2. Det tillates boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for parkeringshus/-anlegg. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensene.

5.6.3 Dekket over parkeringskjeller skal ligge under terreng og dekkes til med jordmasse. Det tillates at kjellervegger blir synlige hvor de inngår i trapper eller terrengbehandling. Parkeringshus skal konstrueres til å bære minst 40 cm jordmasse på tak.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Utomhusplan

Offentlig og felles grønnstruktur, o_GR1, o_GR2, o_GR5, f_GR3 og f_GR4, skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise turveger og vegetasjon.

6.1.2 Turveg

Det skal etableres turveg med minimumsbredde 2,5 meter gjennom o_GR1. Denne skal fremgå av utomhusplan.

6.1.3 Fordrøyningsanlegg

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til offentlig og felles grønnstruktur.

6.1.4 Kvartalslekeplass

Det skal opparbeides felles kvartalslekeplass med ballplass på ca 20x35 meter innenfor f_GR4. f_GR4 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Felles kvartalslekeplass skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

6.1.5 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon og fjernvarmeundersentral innenfor o_GR2.

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor f_GR3. Denne skal plasseres lett tilgjengelig fra o_V.

Nettstasjon og fjernvarmeundersentral skal vises på utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

§7 BESTEMMELSER OM MILJØ

7.1 Plan for anleggsperioden

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

7.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

7.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen.

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

8.1 Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger på felt B2.

8.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_V skal være opparbeidet med fortau før det gis brukstillatelse for første byggetrinn.

8.3 Fortau

Fortau o_FT2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første byggetrinn.

8.4 Gang- og sykkelveg

o_GS1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste bolig i planen.

8.5 Sykkelveg

Sykkelveg o_SV skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste bolig innenfor felt B1.

8.6 Offentlig grønnstruktur

o_GR1 og f_GR4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt B2.

o_GR2 og o_GR5 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt B2.

8.7 Nettstasjon

Ny nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for nye boliger på planområdet. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim kommune.

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Skolekapasitet

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

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

9.2 Trafikkløsning mot E6

Alle forslag om trafikktiltak som gjelder denne 9.2 skal godkjennes av Statens Vegvesen.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal rundkjøring i krysset mellom avkjøringsrampe fra E6 i nordøstre kjøreretning og Tungasletta være etablert.

Det kan likevel gis brukstillatelse for inntil 200 boliger, forutsatt at følgende midlertidige tiltak utføres:

- Avkjøringsrampe fra E6 i nordøstre kjøreretning til Tungasletta utvides til to kjørefelt over en lengde på ca. 150 meter, målt fra Tungasletta. Det må etableres trafikkssikker krysning av avkjøringsrampen for myke trafikanter.
- Dersom forlengelse av avkjøringsrampen ikke gir en tilfredsstillende trafikkløsning, vil det kreves påbudt høyresving fra rampen med breddeutvidelse i Tungasletta til to felt mellom rampen og Ingvald Ystgaards veg.

Før det gis brukstillatelse for bolig nr. 201 innenfor planområdet skal rundkjøring i krysset Ingvald Ystgaards veg/Tungasletta være etablert.

9.3 Bom i Nedre Granåslia

Bom som hindrer motorisert ferdsel skal være etablert i Nedre Granåslia før brukstillatelse for første byggetrinn gis.

Bystyrets møte 18.06.15
Saksnr. 96/15

Pita Ottersen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Granåslia 19
7047 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre