



aktiv.

Stokkbekken 195, 7048 TRONDHEIM

**Strøken leilighet fra 2016 med
balkong og sjøutsikt | Oppusset i
2025 | Heis | Fjernvarme | Ca. 10
min til sentrum**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 570 000,-
Omkostn.: Kr 65 600,-
Total ink omk.: Kr 2 635 600,-
Felleskostn.: Kr 2 073,- pr mnd.
Selger: Lars Jørgen Berge

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 28/36 kvm
Tomtstr.: 5983.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 279
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1710250070

Velkommen til Stokkbekken 195!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Stokkbekken 195. Leiligheten ligger i tredje etasje og er en lekker 2-roms selveierleilighet fra 2016 med arealeffektiv planløsning og pen standard. Området er rolig og attraktivt, samt nært Estenstadmarka. For dem som liker å tilbringe dagen ute har leiligheten også en overbygd balkong med flott utsikt over Trondheimsfjorden og Fosenalpene i det fjerne.

Verdt å merke seg:

- Nyoppusset i 2025
- Nytt 1-stavs gulv
- Nymalte overflater
- Utsikt mot Trondheimfjorden og Fosenalpene
- Mulighet for utvendig parkering
- Heis i bygget
- Lagringsplass i ekstra stor bod på ca. 8 kvm
- Balkong
- Vannbåren varme
- Lave felleskostnader
- Ca. 10 min til Trondheim sentrum
- Kort vei til NTNU Dragvoll
- Gode bussforbindelser like ved



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Egenerklæring	32
Plantegning	37
Tilstandsrapport	38
Energiattest	51
Vedtekter - Sameiet	52
Vedtekter - Velforening	67
Husordensregler	73
Regnskap - Sameiet	75
Regnskap - Velforening	81
Byggetegninger	88
Ferdigattest	92
Seksjoneringstegninger	95
Reguleringskart	104
Reguleringsbestemmelser	106
Planoversikt	130
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 28 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 36 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 8 m² - Kjellerbod.

3. etasje:

BRA-i: 28 m² - Entrè, stue/kjøkken, badrom og soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje:

9 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Sjakt for nødvendige rørføringer til leiligheten er medregnet i arealet. Bod i kjeller er målt til 8m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5983.7 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et stille, sentrumsnært og svært attraktivt boligområde på Miljøbyen Granås i Trondheim. Miljøbyen er et relativt nytt boligfelt som ligger i et allerede godt etablert område. Plassen er parkmessig utformet og et grønt fristed for store og små. Det er flere sykkelruter mot sentrum, og man bruker ca. 20 minutter på sykkelsete ned til Solsiden og Midtbyen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

I tilknytning til velforeningen på Stokkbekken er det et påkostet uteområde for de minste. Her har man både fotballbane, basketballbane og et koselig grillhus som beboerne kan benytte seg av. Til barnas store glede er det flere lekeplasser som ligger mellom 20-50 meter unna.

Fra leiligheten er det ellers kort vei til skøytebane og treningssenter. Den populære badestranda på Rotvoll ligger ca. 11 min unna med bil. Området er også kjent for et godt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett.

Rema 1000, Kiwi og en søndagsåpen Bunnpris er nærmeste dagligvarer. Førstnevnte ligger ca. 1 km unna, og det tar kun to minutter å kjøre hit. Bunnpris nås etter 3 min i bilen, mens Kiwi ligger rundt 4 minutter unna. Det er ca. 7 min med bil til Moholt med blant annet apotek, frisør, møbelbutikker 3T-treningssentre og restauranter. NTNU Dragvoll nås raskt med buss, og man kan regne med å være der på kun 14 min.

Nærmeste vinmonopol finner du på Valentinlyst, ca. 9 min unna med bil. Vinmonopolet er for øvrig Trondheims mest innholdsrike. Sirkus Shopping, Lade, Leangen, Solsiden og Midtbyen kan by på et rikt utvalg av servicetilbud. Fra leiligheten tar det ca. 10 minutter å kjøre til sentrum via Strindheimtunnelen. I sentrum finner du alt av butikker, flere sentre og gallerier, samt hyggelige kafeer og restauranter.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det ca. 8 minutters gange til Brundalen barneskole og ca. 18 min til Charlottenlund ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager. Det er ca. 10 minutters gange til både Strinda og Charlottenlund videregående skole.

Videre er det ca. 4 minutters gange til Brundalsgrenda barnehage (3-6 år), 10 min til Granåslia barnehage og 15 min til Silldråpen barnehager. NTNU Dragvoll ligger ca. 6 min unna til fots.

Området har gode bussforbindelser til sentrum og NTNU sine campuser. Nærmeste holdeplass er Ramstad, som ligger ca. 4 min unna. Rett ovenfor leiligheten ligger fantastiske Estenstadmarka, et eldorado for friluftsmennesker. Her er det ypperlige tur- og rekreasjonsområder både sommer og vinter. Marka byr på et mylder av turstier, skiløyper og en koselig hytte med servering i helgene.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Christer Klungerbo

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Christer Klungerbo opplyser om følgende byggemåte: Bygningen er oppført som en trekonstruksjon av seksjoner. Utvendig fasader er kledd med fasadeplater og stående trepanel. Vinduer har 3-lags isolerglass. Oppvarming med elektriske varmekabler, fjernvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten ligger i tredje etasje med inngang til en pen entré. Med parkettgulv, downlights og harmonisk, moderne farge på vegger gir entreen et representativt førsteinntrykk av leiligheten.

STUE

Stuen er et tiltalende rom med parkett, hvite spotter i himling, dus farge på vegger. Her er det enkelt å innrede med sofa og tv-møblement. Endeveggen har stor vindusflate med trelagsglass og utgang via balkongdør til en herlig balkong. Den overbygde balkongen er på 9 kvm med fin utsikt over nærmiljøet og fjorden i det fjerne.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen med hvit innredning langs den ene veggen. Innredningen er i tidløst design og har glatte fronter, mørk laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum. Integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og ventilator tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

BAD/WC/VASKEROM

Badet er delikat med mørke gulvfliser, lyse veggfliser, downlights og avtrekk via balansert ventilasjon. Innredningen har hvite, glatte skuffefronter, heldekkende servant og speil med integrert belysning. Videre har badet et veggmontert toalett, et dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Soverommet er på 7,9 kvm og gir et pent inntrykk med parkettgulv, rolig farge på veggene og en stor, mørk og åpen garderobeløsning. Soverommet har for øvrig plass til dobbeltseng og nattbord. Med leiligheten følger god lagringsplass i en tilhørende kjellerbod på 8 kvm.

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

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 i sameiet.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

2214138

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.

ERVERVSBEGRENSNINGER

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjon. Det er vannbåren varme i leiligheten med radiator.

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 2 570 000

Kommunale avgifter

Kr 10 380

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 560 421

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 241 685

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten blir fastsatt av velforeningen. Velforeningen vil blant annet drifte og eie felles friområder, samt eventuelt felles vann- og avløpsledninger og eventuelle felles parkeringsplasser.

Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drifte og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger som lekeplasser, eventuelle parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal også drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet som går ut fra eiendommen til det enkelte boligselskapet. Velforeningen kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med medlemmenes bointeresser. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

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

28/2496

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet drifts- og serviceavtaler, løpende- og periodisk vedlikehold, elektroniske fellesavtaler, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, kommunale tjenester og renovasjon.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Velforeningskontigent: kr 135,-
- Fjernvarme a-konto: kr 326,-
- Drift: kr 1132,-
- Elektroniske fellesavtaler: kr 480,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 073

Andel fellesformue

Kr 10 300

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3

Organisasjonsnummer

918022651

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.09.16.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 170 571
- Egenkapital: Kr 552 404

Økonomisk status for Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 461 873
- Egenkapital: kr 1 184 885
- Disponible midler: kr 1 067 967
- Årets endring i disponible midler: kr 469 667

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Styret skal underrettes ved eierskifte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er i utgangspunktet tillatt med dyr. Det skal taes hensyn til naboene. Det er båndtvang på sameiets område og hunder kan ikke stå i band slik at de har tilgang til plenområdet. Urinering fra hund skal ikke foregå på plenen, da den både er lekeplass for barn og plenen blir ødelagt av hundeurin. Løse katter er heller ikke tillatt, da de bruker sandkasser til toalett. Ekskrementer skal taes opp.

Forretningsfører**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 279, seksjonsnummer 27 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:

5001/49/279/27:

19.10.2016 - Dokumentnr: 961525 - Rett til utskilt tomt

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2016 - Dokumentnr: 997483 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

30.03.2017 - Dokumentnr: 279245 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:215 Snr: 1-53

Rett til å benytte avfall- og kildesorteringsplass

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 06.12.2016

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.12.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse:

Granås. Del av gnr 49 bnr 1 - 4 (19.11.2009) // PLANID 5001 r1108l

Grånåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl. (15.6.2017) // PLANID 5001 r20130067

RELATERTE PLANER

PLANID // Plannavn (vedtaksdato)

r0173e // Deler av eiendommene Jakobsli, Jakobsli Vestre og Nygårdsdalen m. fl. (26.6.1967)

r0174 // Solsletten, gnr. 42/3, øst for Ramstad ved Jonsvannsvegen (18.3.1975)

r1108 // Brundalen mv. (19.7.1968)

r1108h // Leistad 2, gfnr.16/71 Regulering til parkerings- og uteplass for Brundalen borettslag (7.12.1993)

r20130067 // Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl. (15.6.2017)

Adgang til utleie

UTLEIE

Utleie er tillatt iht. vedtekter, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

KORTTIDSLEIE

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillat. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

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

2 570 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 250 (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))

65 600 (Omkostninger totalt)

76 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 635 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 646 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 649 300 (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 65 600

Betalingsbetingelser

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 32 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

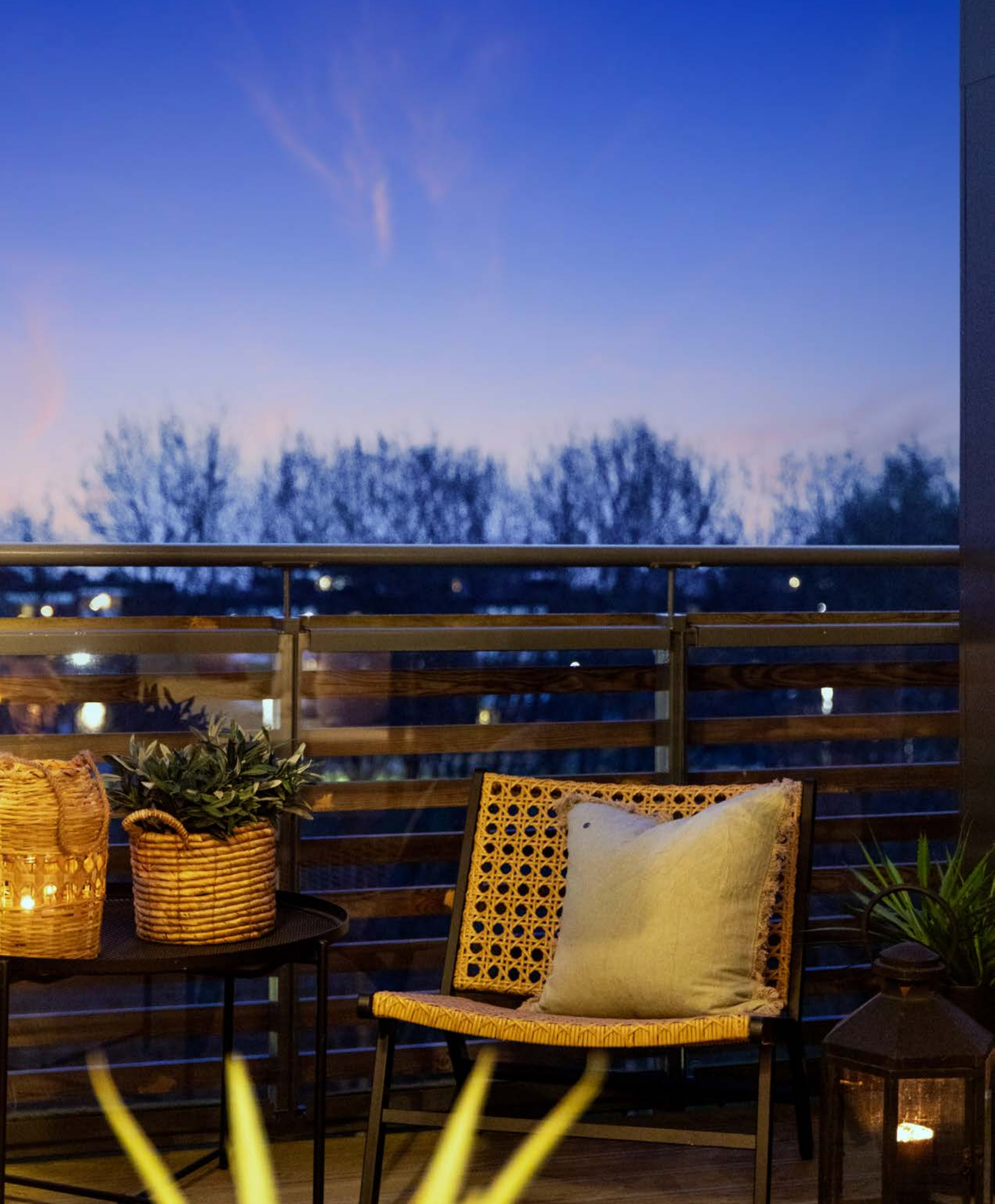
Salgsoppgavedato

28.04.2025







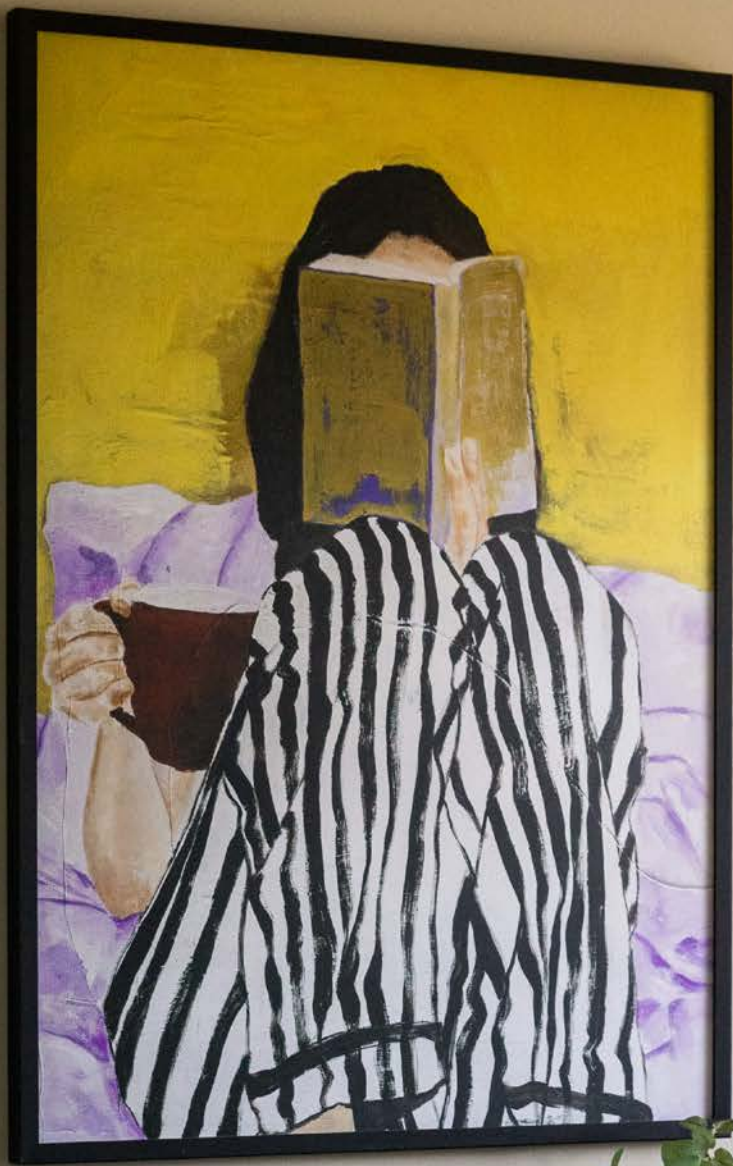


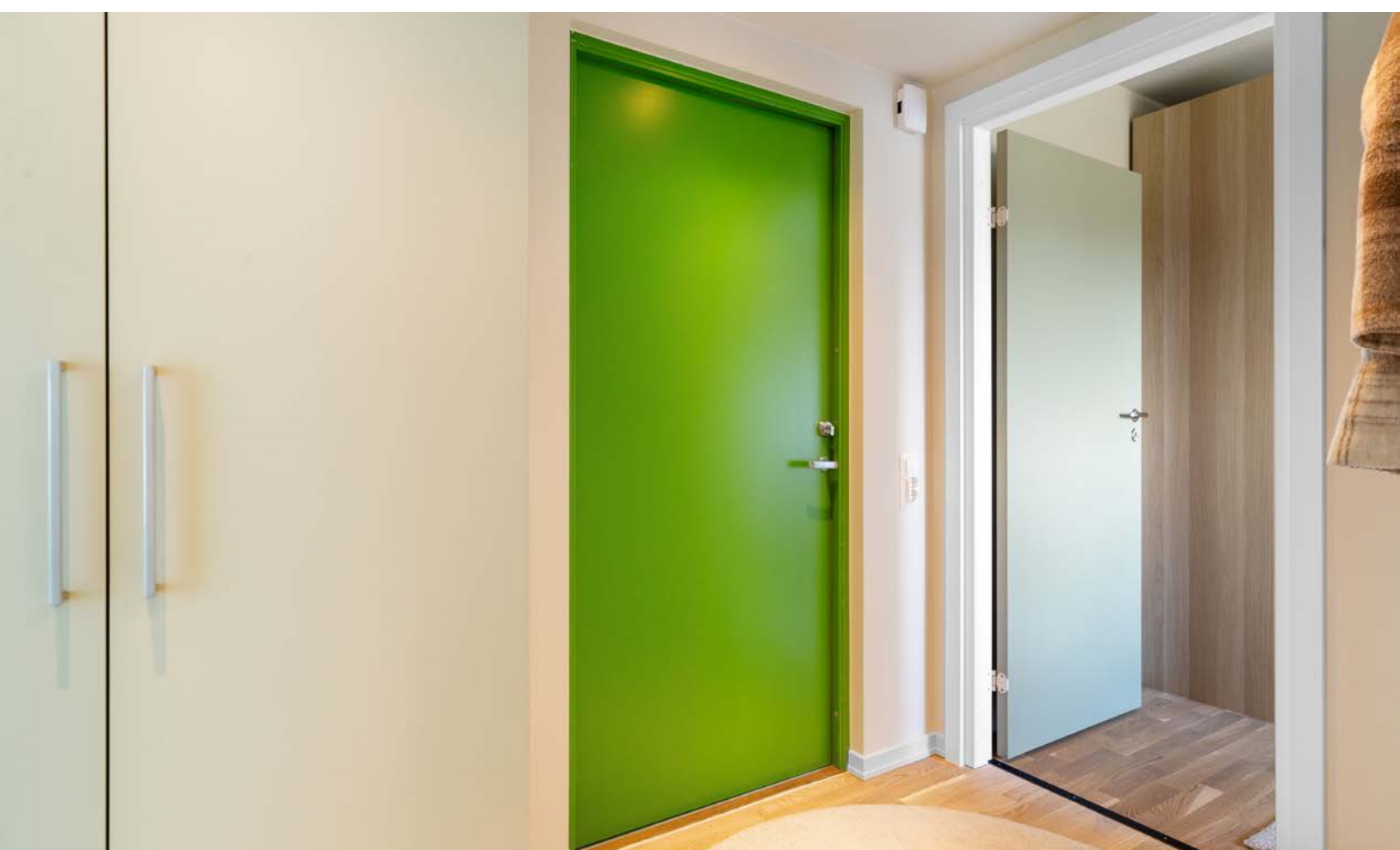














Vedlegg

Nabolagsprofil

Stokkbekken 195 - Nabolaget Brundalen - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brundalen Linje 14, 102	7 min 0.5 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	9 min 5.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 8.1 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	20 min 1.6 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	25 min 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	11 min 0.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	12 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

NTNU Dragvoll	18 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

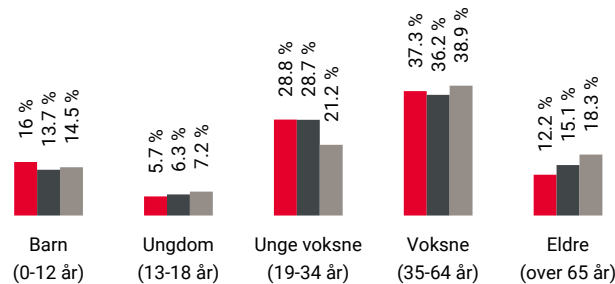
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brundalen	2 781	1 496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brundalsgrenda barnehage (3-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Leistad barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 0.6 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Dragvoll PostNord	16 min 1.2 km
Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	18 min 1.4 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



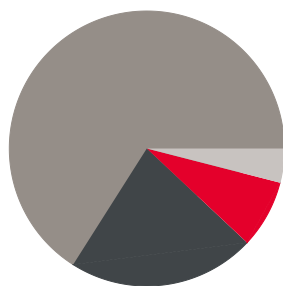
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Brundalen skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ NTNU/Dragvoll idrettsplass	12 min	🚶
Fotball	1 km	
🚴 EasyFit Brunstad	19 min	🚶
🚴 TrenHer Angelltrøa	23 min	🚶

Boligmasse



8% enebolig
22% rekkehus
66% blokk
4% annet

«Brundalen er flott med rolige omgivelser. Kort vei til marka, og en liten svipptur så er du ved sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Moholtsenteret

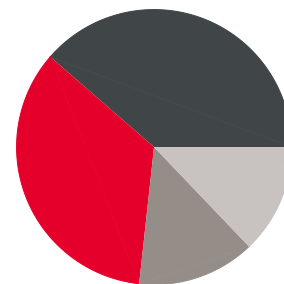
8 min 🚗



Apotek 1 Moholt

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Brundalen
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250070	

Selger 1 navn
Lars Jørgen Berge

Gateadresse	
Stokkbekken 195	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7048

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250070

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, fuktinnsig, 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, tømrerarbeid 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

Document reference: 1710250070

- 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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250070

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: 1710250070

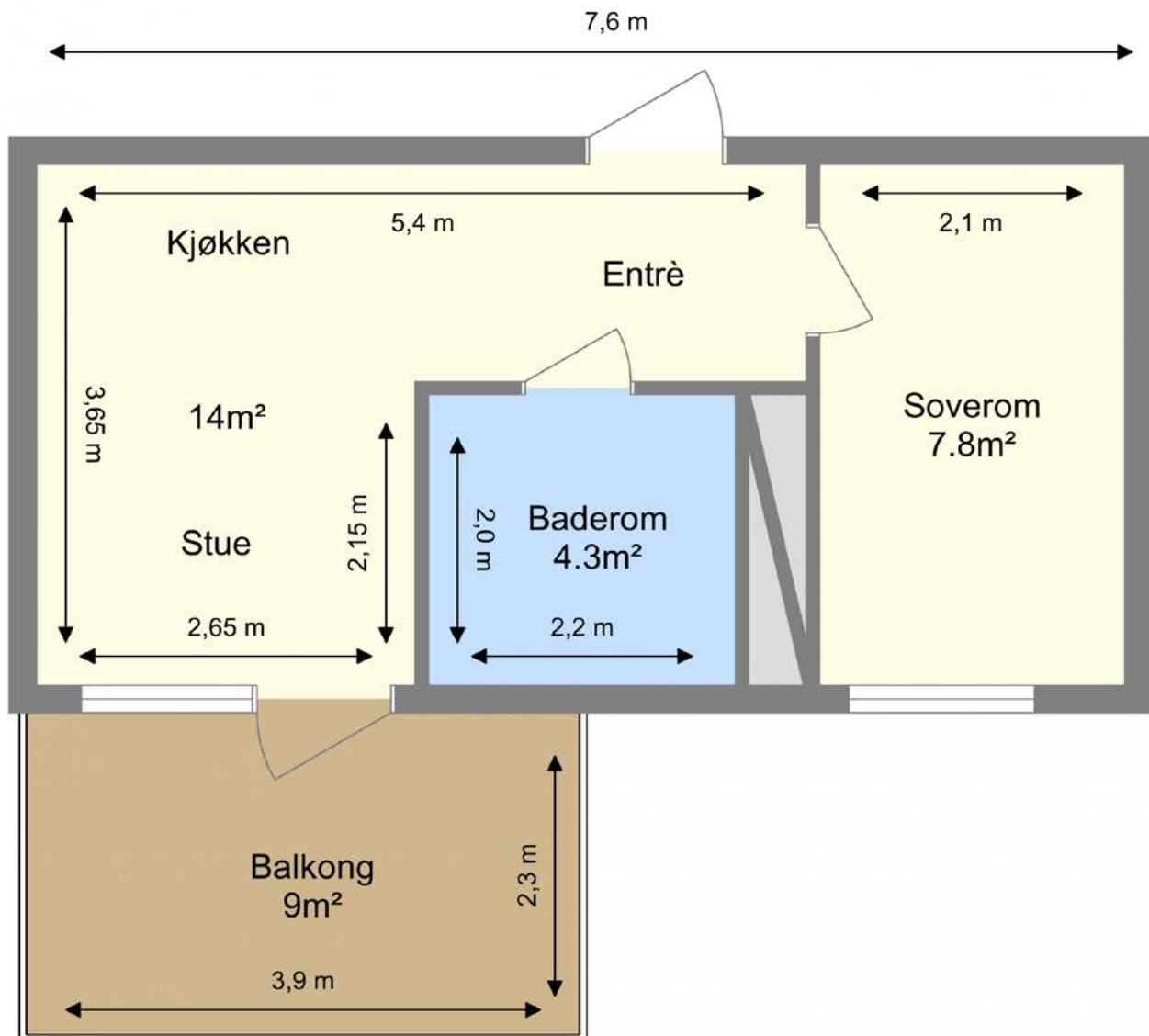
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Jørgen Berge	30899bfe32678e682386c9 211f5bd6ddd677680f	01.04.2025 06:48:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250070

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Stokkbekken 195. Seksjon 27

3.etg



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Stokkbekken 195 7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

BRA: 36 m²

BRA-i: 28 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

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/29528>

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
3.4.2025

Rapportdato
3.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Jørgen Berge**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christer Klungerbo** Telefon: **+4792465652**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **christer@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: **Stokkbekken 195, 7048 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	49	Bruksnr:	279	Festenr:
Seksjonsnr:	27	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2016 - Registrering i matrikkel					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon av seksjoner. Utvendig fasader er kledd med fasadeplater og stående trepanel. Vinduer har 3-lags isolerglass.

Oppvarming med elektriske varmekabler, fjernvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

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 byggteknisk 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 golvareal (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. Rombenevnelsen 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)
3. etasje	36	28	8	0	9
Totalt m²	36	28	8	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	28	28	0	Entrè, stue/kjøkken, badrom og soverom.	
Totalt m²	28	28	0		

Kommentar til arealberegning

Sjakt for nødvendige rørføringer til leiligheten er medregnet i arealet.

Bod i kjeller er målt til 8m². Denne er medregnet i BRA-e for 3.etg, selv om boden ligger i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Terrassen har kledning/tekking med avrenning til utvendig renner og nedløpsrør. Tekking/ kledning for avrenning er ikke synlig for visuell kontroll da denne er tildekket av fasadeplater og terrassebord. Rekkverk er av stål og glass, og fremstår uten svekkelser. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje. Fremstår i bra stand.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør av tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Innerdører er av malte/ lakkerte lett-dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innerdører er overflatebehandlet i 2025.	
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
Normal tilstand	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det ble ikke registrert vesentlig avvik eller forhold som tyder på svekket funksjon.	

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

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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
Tilgjengelig installasjoner hadde normal funksjon på befaringen.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra 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
Tilgjengelig installasjoner hadde normal funksjon på befaringen.	

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
Dokumentasjon på elektrisk installasjon ligger i sikringsskap.	

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent - filterskifte i 2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Luftstrøm og hastighetsregulering hadde normal funksjon på befaringen.	

6.11 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på 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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	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

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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-1

Baderommets våtsone grenser mot yttervegg og mot sjakt for tekniske installasjoner. Formålstjenlig hulltaking er derfor ikke mulig. Det er foretatt en visuell kontroll inne på baderommet, kombinert med fuktsøk for å se etter avvik som kan tyde på feil. Det ble ikke registrert forhold som tyder på skader eller lekkasjer.

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

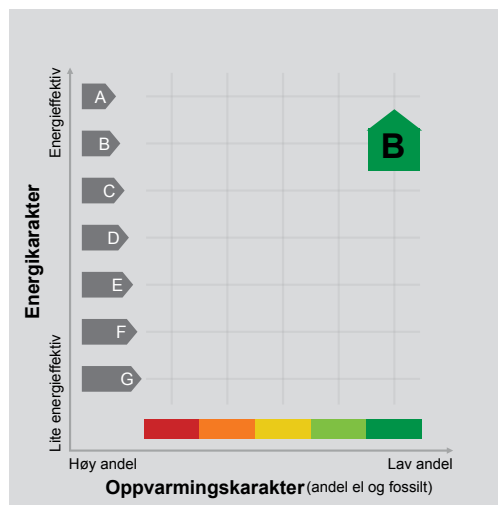
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Stokkbekken 195
Postnummer	7048
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300508459
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-101780
Dato	03.04.2025



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 Miljøbyen Granåsen B5-3
(org. nr. 948717867)

Reviderte vedtekter pr 28.03.2023 ihht vedtak på ordinært årsmøte den 23.03.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.09.16.

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten blir fastsatt av velforeningen. Velforeningen vil blant annet drifte og eie felles friområder, samt eventuelt felles vann- og avløpsledninger og eventuelle felles parkeringsplasser.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 279 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

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

Følgende juridiske personer kan til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Tredje ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

2-2 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer (§25)

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g.

Sameiets parkeringskjeller er seksjonert som fellesareal i henhold til oppdelingsbegjæring. De sameiere som

har kjøpt bolig med parkeringsplass har bruksrett til 1 parkeringsplasser

Hver boligseksjon i sameiet har bruksrett til 1 stk bod.

Styret er pliktig til å holde en oppdatert oversikt over hvem som har bruksrett til hvilke boder og parkeringsplasser.

2-3 Sameiets parkeringsplasser

- (1) Styret kan ved 2/3 flertall på årsmøtet selge bruksrett til parkeringsplass som gir midlertidig enerett i 30 år (eller mindre, jf. esl. §25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.
- (2) P-plasser kan kun selges til seksjonseiere i sameiet.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

2-4 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. (§26)

I parkeringskjeller og utendørs er det angitt et antall handicap-plasser. Styret kan tildele disse plassene til seksjonseiere som allerede har kjøpt leilighet med parkeringsplass i parkeringskjeller og som har gyldig hc- bevis. Utendørs HC-plasser kan reserveres på samme måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Gjesteparkering skjer utendørs på tomten.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Dersom det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

3-2 Ordensregler og dyrehold (§28)

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (§ 32)

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen påligger sameiet helt eller delvis såfremt det dekkes av sameiets forsikring på eiendommen.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (§33)

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom

bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4-3. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (§ 34)

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

4-4. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (§ 35)

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

4-5. Fellesregler om omfanget av erstatning (§ 36)

Ansvar etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

4-6. Pålegg om salg av seksjonen (§ 38)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19

gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalg som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

4-7. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) (§ 39)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

5. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

5-1. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter (§ 29)

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken unntatt fra dette er kostnader til parkering, kabel TV og kontingent til velforening. Dette fordeles flatt mellom sameierne. Utgifter til fjernvarme fordeles etter forbruk. En måler pr. bolig for radiatorvarme og tappevann.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-3. Panterett for seksjonseierens forpliktelser (§ 31)

De andre seksjonseierne har 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 beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

6. Årsmøtet

6-1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern (§ 40)

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6-2. Ordinært årsmøte (§ 41)

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6-3. Ekstraordinært årsmøte (§ 42)

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

6-4. Innkalling til årsmøte (§ 43)

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 6-2.

6-5. Saker årsmøtet skal behandle (§ 44)

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

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

- a) orientering om styrets virksomhet
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

6-6. Saker årsmøtet kan behandle (§ 45)

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6-7. Hvem som kan delta på årsmøtet (§ 46)

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6-8. Ledelse av årsmøtet (§ 47)

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6-9. Inhabilitet (§ 48)

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6-10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet (§ 49)

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i eierseksjonsloven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning ("hyblifisering").

6-11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (§ 50)

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

6-12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (§ 51)

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

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

6-13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet (§ 52)

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

6-14. Protokoll fra årsmøtet (§ 53)

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

7. Styret

7-1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og et varamedlem. Årsmøtet skal velge en styreleder.

7-2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag (§ 55)

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år. Halvparten er på valg hvert år. Ett varamedlem velges for 1 år. Styret velger nestleder.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

7-3. Styremøter (§ 56)

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen eller nestleder.

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

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

7-4. Styrets oppgaver (§ 57)

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

7-5. Styrets beslutningsmyndighet (§ 58)

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

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

7-6. Inhabilitet (§ 59)

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

7-7. Styrets representasjonsadgang og ansvar (§ 60)

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår

fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8. Forretningsfører

8-1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører (§ 61)

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

8-2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett (§ 62)

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. § 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

8-3. Inhabilitet (§ 63)

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Regnskap og revisjon

9-1. Plikt til å føre regnskap (§ 64)

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

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

9-2. Plikt til å ha revisor (§ 65)

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER VELFORENINGEN MILJØBYEN GRANÅSEN GÅRD
Vedtekter vedtatt ved stiftelsen: 01.10.2014, sist endret 28.06.2018.

§ 1 Navn

- 1.1 Foreningens navn er Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Velforeningens område vil få tildelt eget gnr. og bnr. så snart fradelingen er avsluttet hos Trondheim kommune og tinglyst skjøte er på plass.
- 2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drifte og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger som lekeplasser, eventuelle parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal også drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet som går ut fra eiendommen til det enkelte boligselskapet. Velforeningen kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med medlemmenes bointeresser. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.
- 2.2 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

- 3.1 Velforeningens område er definert jfr. vedlagte kart – vedlegg 2.
(Reg. nr. r1108I Granåsen del av gnr. 49, bnr. 1 m.fl.)

§ 4 Juridisk person

- 4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

- 5.1 Samtlige eiere til enhver tid av boenheter innenfor velforeningens område jfr. § 3. har rett og plikt til å være medlem av velforeningen.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

- 5.2 Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

- 6.1 Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales to ganger pr år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig eller eierseksjon, men ikke før overtakelse av velforeningens arealer.

I tillegg innbetales en oppstartkapital fastsatt av utbygger ved 1. gangs innflytting.

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Forsikring/hms
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Renovasjon
- Gatebelysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned, og fortrinnsvis etter at sameiene og huseierlagene har avholdt sine årsmøter. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av april måned. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 14 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Medlemmene representeres ved styrene i sameiene og den/de valgte representantene fra eneboligene. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner. Representantene fra eneboligene innehar samme antall stemmer som antall eneboliger.

8.3 Representantene har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

8.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll. Protokollen signeres av møtelederen og minst en av de tilstedeværende medlemmene valgt av årsmøtet.

8.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de

avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall). Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens 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.

8.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst 10% av medlemmene 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 kan det innkalles med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av styreleder som velges særskilt, 4 styremedlemmer, og minst 4 varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis velges blant styremedlemmer fra sameiene eller valgte representanter fra eneboligene innen de ulike delfeltene i velforeningens område.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. vedlegg 1.

10.2 Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, 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.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen 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 velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder. Nestleder kan attestere ved leders fravær og etter avtale med leder.

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eiendommer eller eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter. Selger plikter også å informere styret, evt. forretningsfører, om kjøpers navn og adresse, samt overtakelsesdato for eiendommen.

§ 12 Oppløsning, sammenslåing og deling.

12.1 Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges som avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

12.2 Foreningens formue etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfaller det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

12.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§8.8). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

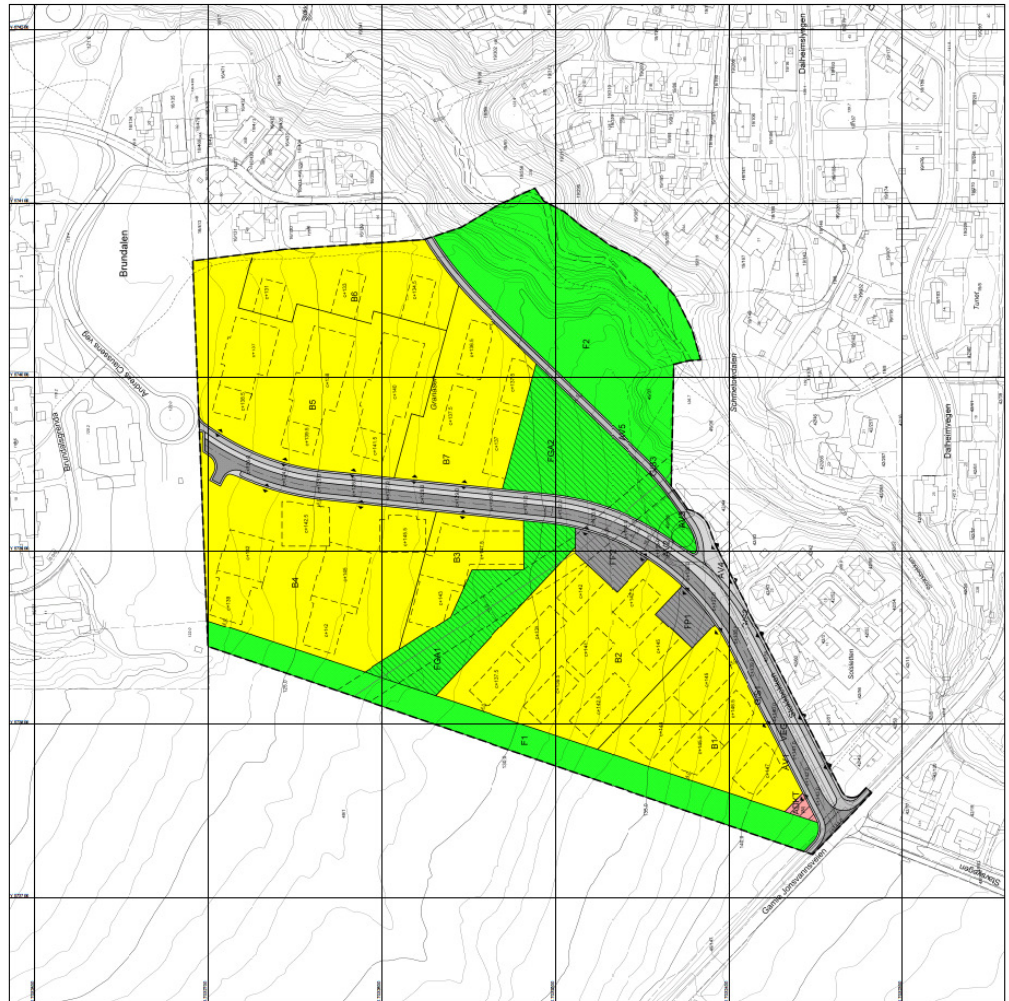
Vedlegg 1 :

Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

Fram til ferdigstilling av siste delområde, vil det være behov for noen særskilte bestemmelser.

1. Interimstyre: Representant(er) for utbygger, Miljøbyen Granås AS, representerer de selskaper som til enhver tid ikke er stiftet fram til ferdigstilling av velforeningens område. Etter hvert som sameiene ferdigstilles, suppleres styret med representanter fra etablerte selskaper.
2. Overtakelse av velforeningens område skjer så snart det er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det gås en befaring mellom utbygger og de medlemmene i interimstyret som ikke representerer utbygger. Det skal skrives overtakelsesprotokoll. Området regnes som overtatt når overtakelsesprotokollen er signert. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
3. Overskjøting skjer uten ugrunnet opphold etter overtakelsesprotokollen er signert.
4. Etter overtakelse av velforeningens område, avholdes første ordinære årsmøte med valg av styre for velforeningen. Interimstyret fungerer som valgkomite for det første årsmøtet.
5. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
6. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Geografisk område



ORDENSREGLER FOR SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3

Endret årsmøte 19.09.2019 og 23.03.2022

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. Sameierne 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.

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig og leveres til styret, eller på mail til granasenb5.3@gmail.com

2. Seksjonseiere

Seksjonseiere plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter.

Utleie fritar ikke seksjonseier for ansvar. Seksjonseier må sørge for at leietaker er kjent med husordensreglene og følger dem.

3. Brannvern

Rømningsveier må ikke sperres.

Åpen ild eller grilling med kull er ikke tillatt på veranda og balkong. Gass eller elektrisk grill kan benyttes. Gassflasker kan ikke oppbevare i kjeller p.g.a. brannfarlig gass.

Det vil bli avholdt meldte og uanmeldte brannøvelser. Se utsendte Branninstruks. Utløser du falsk alarm må du betale for utrykningen. Den koster flere tusen kroner.

4. Trafikk og parkering

Motorisert ferdsel på gangveier er ikke tillatt. UNNTAK: Elektriske fremkomstmidler som brukes av funksjonshemmede.

Parkering er kun tillatt på oppmerket område. Parkering på andre områder er ikke tillatt, og dette omfatter snuplass og områdene foran inngangene, som er beregnet for service- og utrykningskjøretøy.

Overtredelse vil kunne medføre borttauing for eiers regning og ansvar.

Uregistrerte kjøretøy skal ikke parkeres på felles parkeringsplass.

Bruk av parkeringsplassene er reservert beboere og besøkende.

De som har parkeringsplass i kjelleren, må benytte denne.

Parkeringskjelleren skal bare brukes for parkering av motorkjøretøy, sykler og HC-kjøretøy.

Parkeringskjelleren skal ikke brukes til lagring av annet utstyr, på grunn av brannhensyn.

Garasjeplass i kjelleren kan kun leies ut til beboere i B5-3.

Vask av bil er ikke tillatt på Sameiets eiendom.



5. Dyrehold

Det er i utgangspunktet tillatt med dyr. Det skal taes hensyn til naboene. Det er båndtvang på sameiets område og hunder kan ikke stå i band slik at de har tilgang til plenområdet. Urinering fra hund skal ikke foregå på plenen, da den både er lekeplass for barn og plenen blir ødelagt av hundeurin. Løse katter er heller ikke tillatt, da de bruker sandkasser til toalett. Ekskrementer skal taes opp.

6. Blomsterkasser

Blomsterkasser må henge på innsiden av rekkverket på verandaene for ikke å treffe noen om de skulle falle ned.

7. Levegg

Levegg kan settes opp på egen veranda/terasse for eiers regning, uten at styret har noe imot dette.

8. Nattero

Nattero gjelder i tidsrommet 2300 – 0600, ref. Nabolovens §2.



SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3
ORG.NR. 918 022 651, KUNDENR. 2046

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 419 234	1 282 996	1 762 000	1 619 000
Innbetalinger		0	0	0	8 000
Andre inntekter	3	5 000	10 000	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 424 234	1 292 996	1 762 000	1 637 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 332	-8 883	-8 883	-8 000
Styrehonorar	5	-52 000	-59 000	-54 000	-54 000
Avskrivninger	14	-1 879	-3 759	0	-4 000
Revisjonshonorar	6	-14 165	-11 125	-10 920	-9 000
Andre honorarer		0	-4 000	0	-4 000
Forretningsførerhonorar		-76 875	-99 130	-102 700	-84 000
Konsulenthonorar	7	-15 185	-2 000	-17 000	-17 000
Kontingenter		0	0	-87 453	-88 000
Drift og vedlikehold	8	-197 460	-229 797	-291 212	-399 000
Forsikringer		-138 729	-141 134	-155 300	-153 000
Kommunale avgifter	9	-1 655	-1 285	-3 380	-2 000
Ladekostnader EL-bil		-13 440	0	0	0
Energi/fyring	10	-138 776	-102 834	-490 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-295 016	-251 671	-275 220	-310 000
Andre driftskostnader	11	-305 173	-313 207	-247 600	-261 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 257 684	-1 227 825	-1 743 668	-1 583 000
DRIFTSRESULTAT		166 550	65 171	18 332	54 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 245	6 463	0	0
Finanskostnader	13	-224	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 021	6 463	0	0
ÅRSRESULTAT		170 571	71 635	18 332	54 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		170 571	71 635		

SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3
ORG.NR. 918 022 651, KUNDENR. 2046

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1 880
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1 880
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		726	308
Forskuddsbetalte kostnader		56 058	174 637
Andre kortsiktige fordringer	15	36 613	10 034
Driftskonto OBOS-banken		851 150	0
Innestående i andre banker		0	338 823
SUM OMLØPSMIDLER		944 547	523 802
SUM EIENDELER		944 548	525 682
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		552 404	381 834
SUM EGENKAPITAL		552 404	381 834
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 636	0
Leverandørgjeld		117 363	0
Energiavregning	16	65 373	128 849
Påløpte kostnader		97 771	15 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		392 144	143 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		944 548	525 682
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.02.2024
 Styret i Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 332
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 332

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 52 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 165.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-13 685
Boligbyggelaget TOBB	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	-15 185

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 424
Drift/vedlikehold VVS	-82 715
Drift/vedlikehold elektro	-8 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 032
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 726
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 565
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 494
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-553
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-197 460

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 655

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-136 792
Andre fyringskostnader	-1 984
SUM ENERGI / FYRING	-138 776

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-33 934
Renhold ved firmaer	-100 653
Snørydding	-51 554
Gressklipping	-34 325
Andre fremmede tjenester	-1 009
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 080
Andre kontorkostnader	-75
Kontingenter	-77 760
Bank- og kortgebyr	-2 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-305 173

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 380
Renter bankkonto i Sparebank 1	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	864
SUM FINANSINNTEKTER	4 245

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-224
SUM FINANSKOSTNADER	-224

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin	
Tilgang 2017	18 796
Avskrevet tidligere	-16 916
Avskrevet i år	-1 879
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 879

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IF Skadeforsikring	36 613
--------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE

FORDRINGER	36 613
-------------------	---------------

NOTE: 16**ENERGI- AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-343 112
----------------------------------	----------

SUM INNTEKTER	-343 112
----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	302 659
------------	---------

SUM KOSTNADER	302 659
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger	-24 921
------------------------	---------

SUM ENERGI- AVREGNING	-65 373
------------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Velforeningen Miljøbyen Gran³ sen G³ rd - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		633 600	633 600	633 600	633 600
Andre driftsinntekter	1	92 003	0	0	0
Sum driftsinntekter		725 603	633 600	633 600	633 600
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 878	-3 878	-20 000	-20 000
Styreonorar	3	-55 000	-55 000	-51 500	-51 500
Avskrivninger		-7 794	-7 794	0	0
Forretningsfjrreronorar		-13 312	-11 220	-10 000	-10 000
Eksterne honorar	4	0	-9 313	0	0
Drifts- og serviceavtaler	5	0	-117 669	0	0
Vaktmestertjenester		-157 482	-25 664	0	0
Ljpende vedlikehold	6	-15 127	-33 817	-154 000	-230 000
Periodisk vedlikehold	7	0	-161 206	-210 000	-250 000
Eiendomsavgifter		0	-12 791	0	0
Festeavgift		-2 581	-2 423	0	0
Energi, felles		-1 953	-2 795	0	0
Andre driftsutgifter	8	-41 487	-79 842	-16 001	-16 001
Sum driftskostnader		-298 613	-523 410	-461 501	-577 501
DRIFTSRESULTAT		426 990	110 190	172 099	56 099
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		34 883	13 325	0	0
Netto finansposter		34 883	13 325	0	0
Resultat frjr skattekostnad		461 873	123 515	172 099	56 099
OrdinNrt resultat etter skatt		461 873	123 515	172 099	56 099
i RSRESULTAT	9, 13	461 873	123 515	172 099	56 099
Disponering av totalresultat:		461 873	123 515	172 099	56 099
Overfjrt til annen egenkapital		461 873	123 515	0	0

Velforeningen Miljøbyen Gran³ sen G³ rd - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	10	116 918	124 712
Sum anleggsmidler		116 918	124 712
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	11	34 883	13 325
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 055 074	723 145
Sum omløpsmidler		1 089 957	736 470
SUM EIENDELER		1 206 875	861 182

Velforeningen Miljøbyen Gran³ sen G³ rd - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 184 885	723 012
Sum egenkapital		1 184 885	723 012
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 700	33 982
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Mellomregning BBL finans		9	9
P ³ løypte kostnader		283	12 177
Annen kortsiktig gjeld		0	92 003
Sum kortsiktig gjeld		21 990	138 170
Sum gjeld		21 990	138 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 206 875	861 182

Sted: _____, dato: _____

Ola Martin Raavand
Leder

Kjersti Høyvik
Styremedlem

Carl Magnus Lannblad
Styremedlem

Sara Beate Stjern i rbogen
Styremedlem

Siw Martinussen Bye
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet 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. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Andre driftsinntekter	92 003	0
Sum andre inntekter	92 003	0

Krav til Din G³ rds plass ble tilbakeført da selskapet gikk konkurs

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	3 878	3 878
Sum personalkostnader	3 878	3 878

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	55 000	55 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Fakturerte tjenester	0	9 313
Sum eksterne honorarer	0	9 313

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	53 338
Avtale om sommervedlikehold	0	64 331
Sum drifts- og serviceavtaler	0	117 669

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) frjrt p³ egen konto.

Note 6 - Ld PENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	974	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	2 517	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	10 086	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 551	0
Sum vedlikehold	15 127	33 817

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vNj re spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	161 206
Sum periodisk vedlikehold	0	161 206

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktjy, driftsmateriell, inventar	299	968
Kontingent	5 100	5 100

2023

2022

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Generalforsamling ⁸ rsmøte	2 618	0
Bankgebyrer	602	554
Andre gebyrer	18	18
Tilskudd bomiljø	0	72 000
Dagligvarer	0	1 198
Andre kostnader	32 850	4
Sum andre driftsutgifter	41 487	79 842

Andre kostnader gjelder støtte til grendalaget for vedlikehold av støyvegg og lekeapparater

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	598 300	466 991
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	461 873	123 515
Tilbakeført avskrivning	7 794	7 794
i rets endring i disponible midler	469 667	131 309
Disponible midler i periodens slutt	1 067 967	598 300
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 067 967	598 300

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	155 890
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	155 890
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 972
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	116 918
i rets avskrivninger :	7 794
Antatt levetid i ³ r :	20

Avskrivningssatsene som er brukt er for Grillhytte er 20 ³ r.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

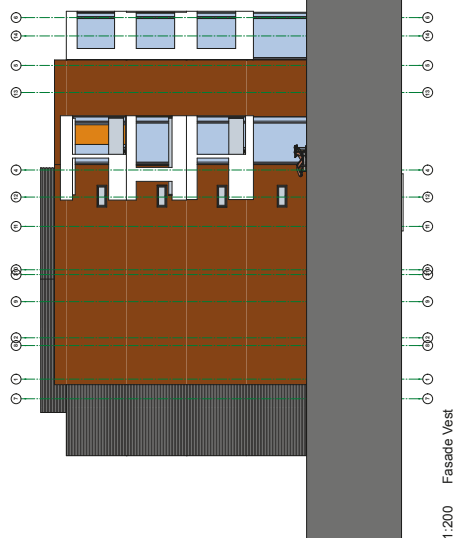
Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

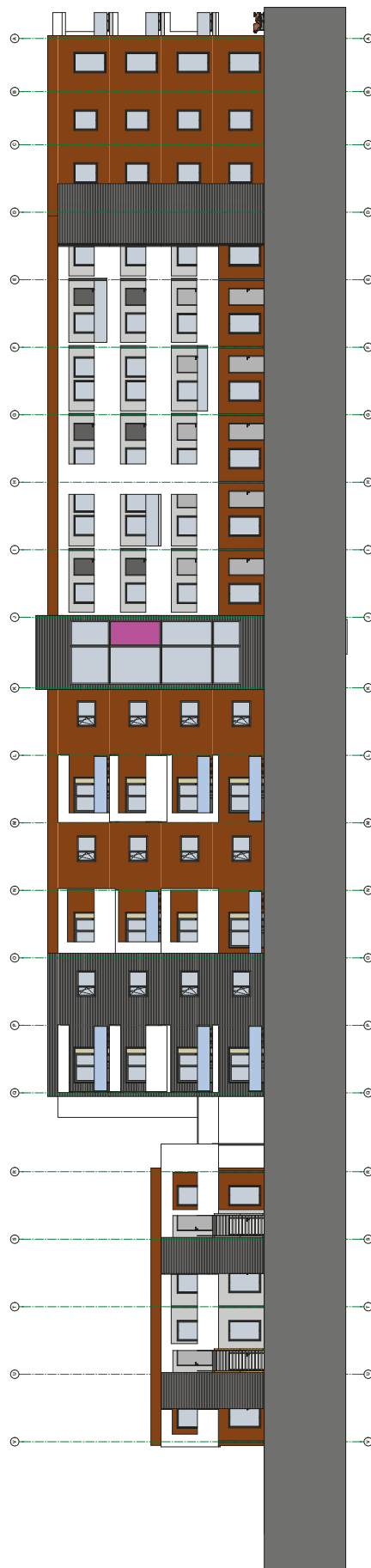
	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 055 074	723 145
Sum bankinnskudd	1 055 074	723 145

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	723 012	599 498
Annen egenkapital 01.01	723 012	599 498
i rets resultat	461 873	123 515
Annen egenkapital 31.12	1 184 885	723 012
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 184 885	723 012

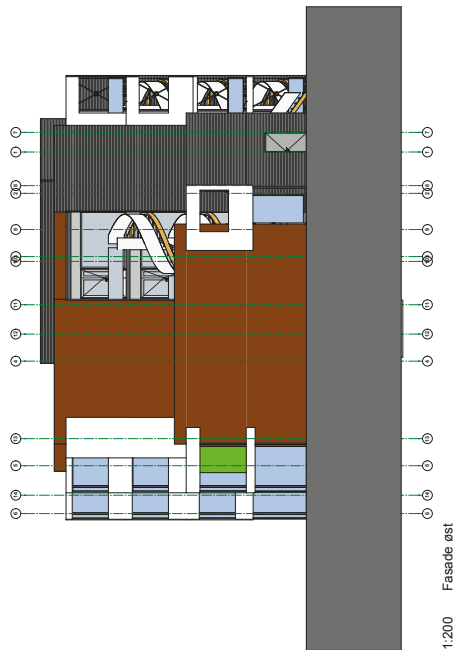


1:200 Fasade Vest

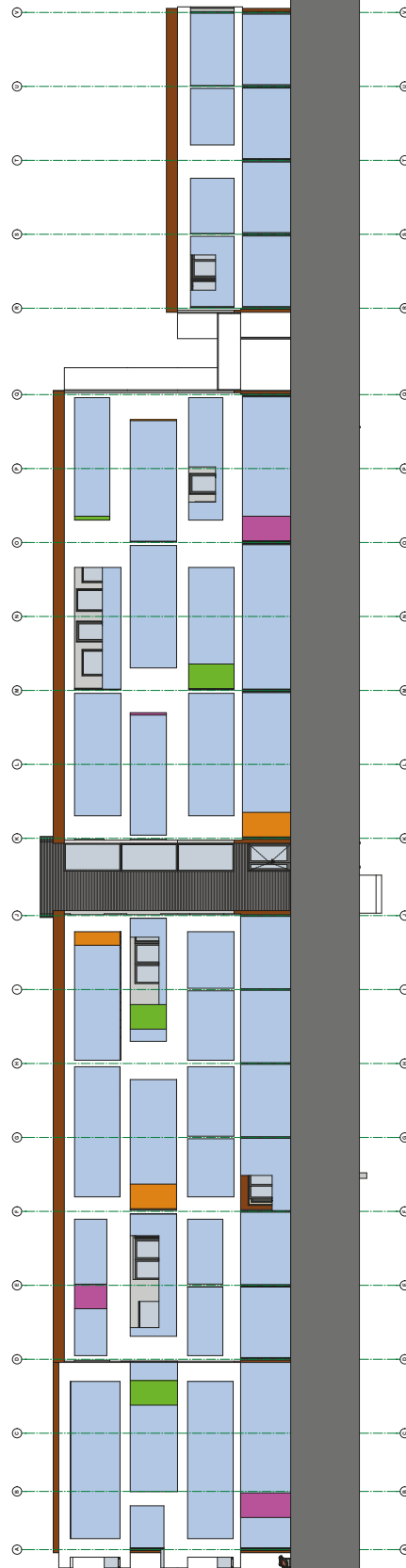


1:200 Fasade Nord

[illegible]

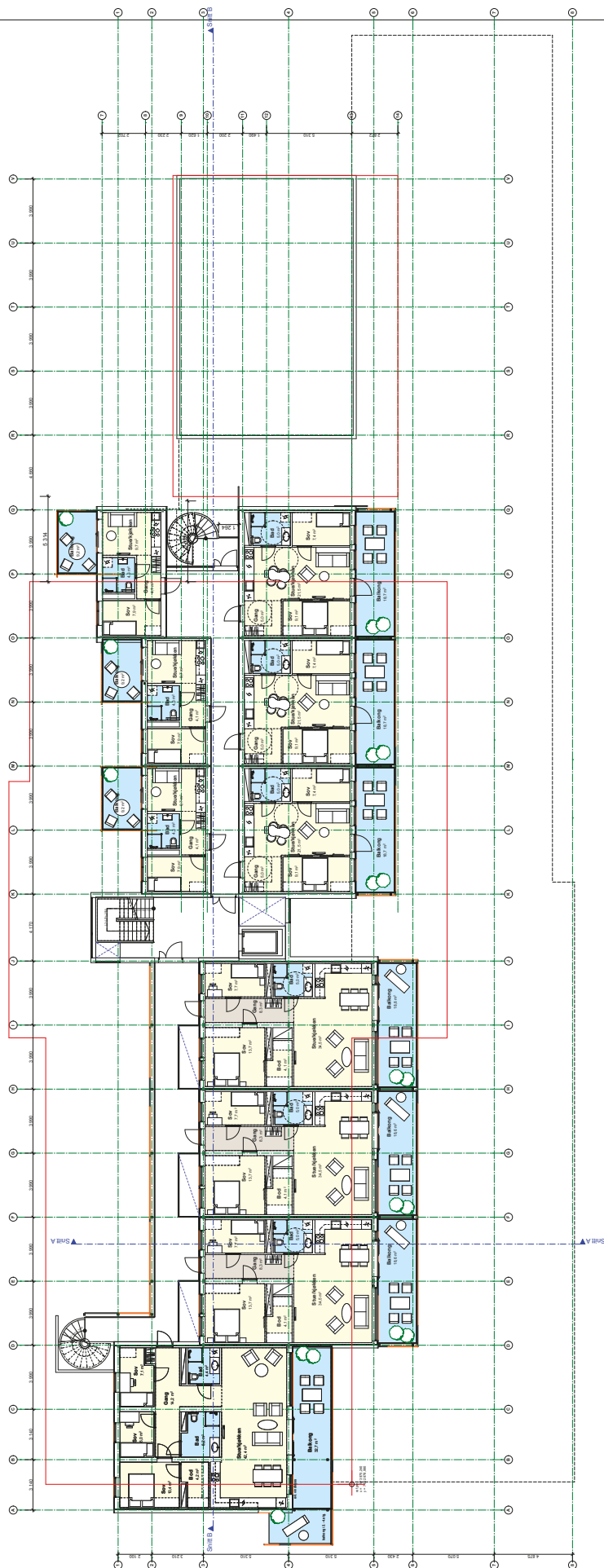


1:200 Fasade øst



1:200 Fasade Sør

Arkitektene VIS-A-VIS		Prosjekt: A40-02	
Tegning nr.: Fasade Sør og Øst		Ark: A3 lang	
Dato: 03.01.14		Målestokk: 1:200	
Prosjekt: 1334		Tegningsstatus: Rammesøknad	
Tegning av:		Tegnet av: ach	
Sign		Kontroll: JJ	
Beskivelse		Dato	



1:200 3. Etasje



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4026/16

Arkitekter Vis-a-vis
Beddingen 14

FERDIGATTEST

N-7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Trine Anette Lindkvist

Vår ref.
14/5062
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Anne Cathrine Nessmo

Dato
06.12.2016

Stokkbekken, Miljøbyen Granås felt B5.3 og B6.3, ferdigattest - bebyggelse med omkringliggende fellesareal og infrastruktur

Gnr./Bnr.: 49/279
Bygningsnummer: 300508459, 300481282, 300581289
Ansvarlig søker: Arkitekter Vis-a-vis
Tiltakshaver/byggherre: Miljøbyen Granås AS

Søknaden gjelder ferdigattest for bebyggelse med omkringliggende fellesareal og infrastruktur.

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:

Miljøbyen Granås AS, C/O Heimdal Gruppen AS, 7075 TILLER

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 18.11.2016.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 1537/15, FBR IGT 3206/15, FBR IGT 3404/15 og FBR IGT 893/16.

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting 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

Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

g til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602024918
Vedlegg: Ja

ysing
Navn
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
Adresse
Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

orretning
Navn
HEIMDAL EIENDOMSMEGLING AS
Bruksenhet
Adresse
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

) som er seksjonert
Bnr
279

Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
279	0	1	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	2	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	3	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	4	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	5	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	6	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	7	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	8	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	9	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	10	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	11	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	12	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	13	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	14	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	15	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	16	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	17	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	18	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	19	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utear
1601	49	279	0	20	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	21	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	22	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	23	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	24	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	25	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	26	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	27	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	28	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	29	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	30	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	31	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	32	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	33	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	34	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	35	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	36	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	37	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	38	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	39	28 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	40	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	41	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	42	50 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	43	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	44	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	45	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	46	80 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	47	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	48	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	49	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	50	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	51	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	279	0	52	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei

07.09.2016 10.34

ing til tinglysing

Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
279	0	53	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei
279	0	54	38 / 2496	Boligseksjon	Ja	Nei

r hjemlet i Matrikkelloven § 24

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Heimdal Eiendomsmegling AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Vestre Rosten 69		
Postnr. 7072	Poststed Heimdal	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 976,232,909	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr. 1601	Kommunens navn Trondheim	Gnr. 49	Bnr. 279	Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 929499964	Navn Heimdal Gruppen AS	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)
1	B	28	B	13	B	80	B	25	B	38	B	37	B	28	B	49	B	38	B	
2	B	28	B	14	B	28	B	26	B	80	B	38	B	28	B	50	B	38	B	
3	B	28	B	15	B	28	B	27	B	28	B	39	B	28	B	51	B	38	B	
4	B	50	B	16	B	28	B	28	B	28	B	40	B	50	B	52	B	38	B	
5	B	50	B	17	B	50	B	29	B	28	B	41	B	50	B	53	B	38	B	
6	B	50	B	18	B	50	B	30	B	50	B	42	B	50	B	54	B	38	B	
7	B	38	B	19	B	50	B	31	B	50	B	43	B	80	B	55				
8	B	38	B	20	B	38	B	32	B	50	B	44	B	80	B	56				
9	B	38	B	21	B	38	B	33	B	80	B	45	B	80	B	57				
10	B	38	B	22	B	38	B	34	B	80	B	46	B	80	B	58				
11	B	38	B	23	B	38	B	35	B	80	B	47	B	38	B	59				
12	B	38	B	24	B	38	B	36	B	80	B	48	B	38	B	60				
Sum tellere:								2496	= nevner:				2496							

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Heimdal

05.07.2016

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)


HEIMDAL GRUPPEN AS
v/ ROLF MUNKHAGEN
IHT. FULLMÅKT

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
49	279			TRONDHEIM
Dato		Stempel og underskrift		
7/9.16		TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim 		

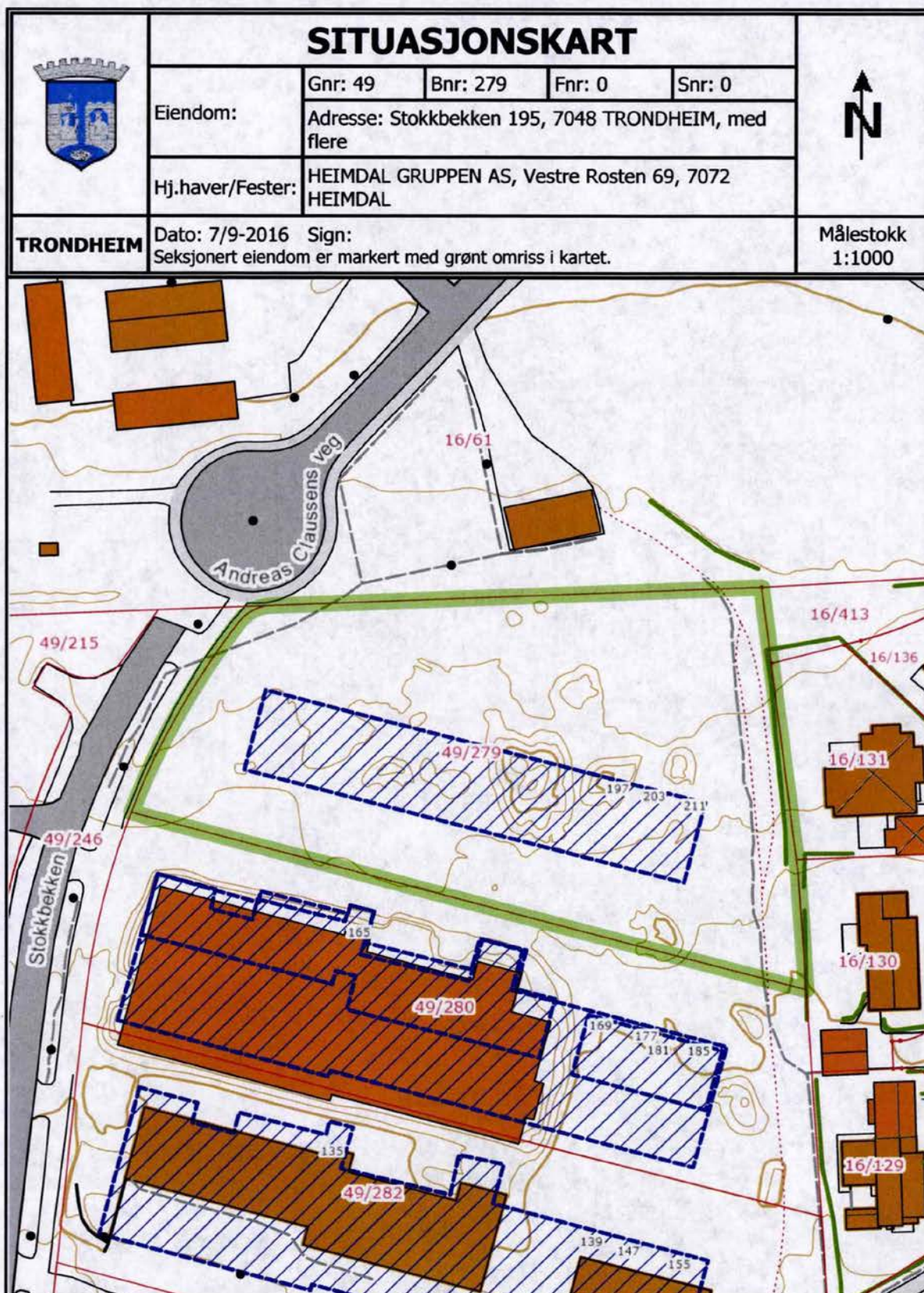
Noter:

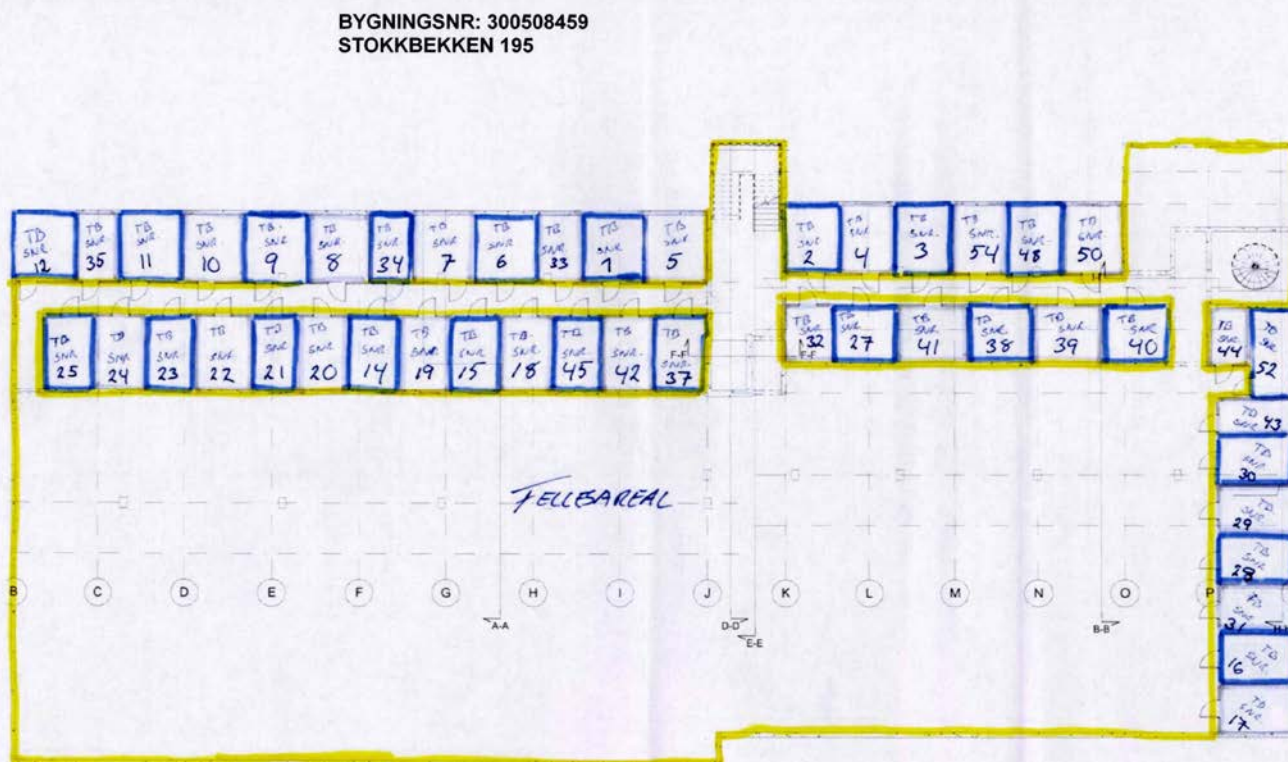
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Utskrift

Side 1 av 1





KJELLER

Rett kopi/kopi bekreftes:
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
7/9/16 

Seksjonering

Gnr: 49 Bnr: 279 i Trondheim kommune

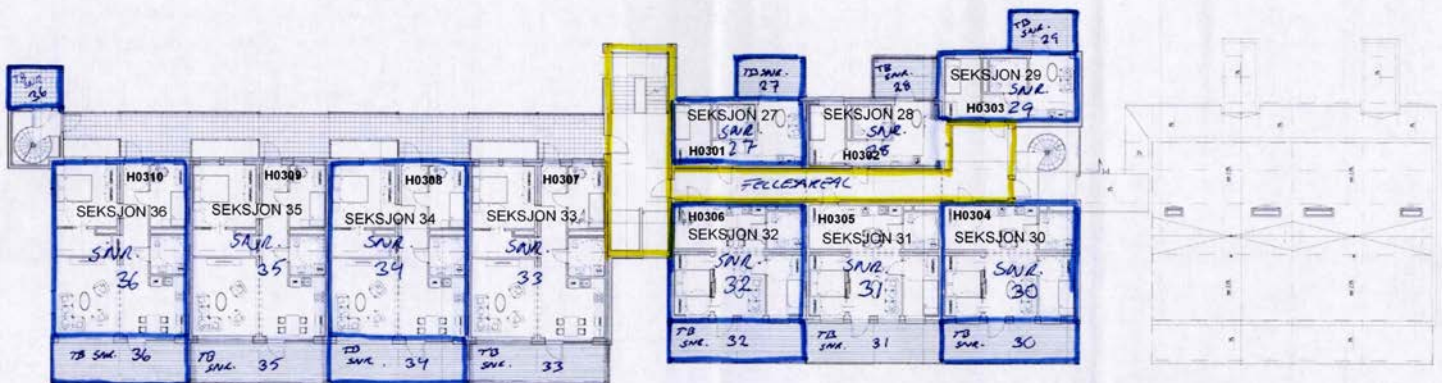
Saksnr.: 16/29487

Dato: 07.09.2016



Side 2 av 6

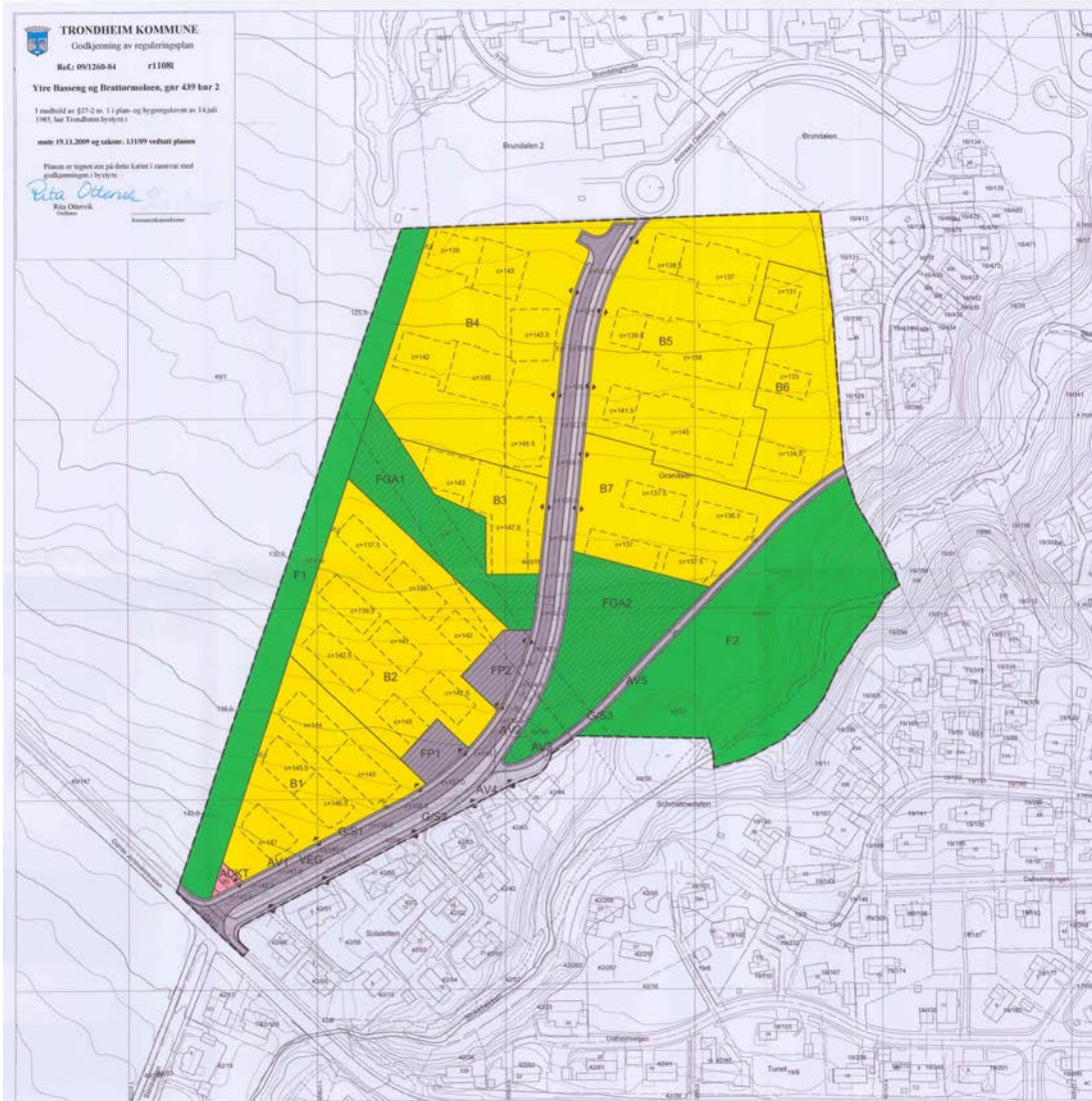
BYGNINGSNR: 300508459
STOKKBEEKEN 195



PLAN 3

Rettt kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
7/9/16

Seksjonering		
Gnr: 49 Bnr: 279 i Trondheim kommune		
Saksnr.: 16/29487		
Dato: 07.09.2016	Side 5 av 6	



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

- BYGGEOMRÅDER (100)**
(Pbl. §25, 1 ledd nr.1)
Områder for boliger (110)
- FAREOMRÅDER (500)**
(Pbl. §25, 1 ledd nr.3)
Høytegningsanlegg (510)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**
(Pbl. §25, 1 ledd nr.3)
Kjøreveg (310)
Annen veggrunn (319)
Gang- og sykkelveg (320)
- SPECIALOMRÅDER (600)**
(Pbl. §25, 1 ledd nr.4)
Område for kommunalt teknisk virksomhet, nettleiing (621)
- OFFENTLIGE FROMRÅDER (400)**
(Pbl. §25, 1 ledd nr.4)
Offentlige frområder generelt (400)
- FELLEOMRÅDER (700)**
(Pbl. §25, 1 ledd nr.7)
Felles parkeringsplass (730)
Felles grøntanlegg (750)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
Formålsgrænse
Grense for fareområde
Byggegrense
Regulert sentrallinje veg
Regulert fotgjengerfelt
Avkjørsel

Kommunestyret: 19.11.2009, saknr. 131/09
Kommunestyret: 19.11.2009, saknr. 131/09
Kommunestyret: 19.11.2009, saknr. 131/09

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

Granås, del av 49/1 m.fl

Hovedveivisning
1:1000 /A1
KARTBLAD:

REVISJONER	DATE	SKJ	REVISJONER	DATE	SKJ
Stor revisjon for innføring	15.06.09	BSJ			
Endret vegforløp, felt 581 endret	14.05.09	BSJ			
Endret vegforløp i B1 og B2, Justert veg	14.05.09	BSJ			
Endret byggegrense	22.10.09	BSJ			

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SKJ
Kommunestyret vedtatte reguleringsarbeidet	19.03.2009	
Behandlet i Byggesaker / planutvalget	23.06.2009	
Offentlig ettersyn	30.06.2009 - 30.08.2009	
Behandlet i Byggesaker / planutvalget	06.10.2009	
Behandlet i Byggesaker / planutvalget	03.11.2009	
Behandlet i Miljø og byutviklingskomiteen	05.11.2009	
Godkjent i Bystyret	19.11.2009	

Planen er utarbeidet av: Asplan Viak Trondheim

Planen er behandlet av: Heimdal utbyggingselskap as

DATE: 05.05.2009 Kommunens saknr.: 09/1200

REGULERINGSPLAN NR.

r11081

TEGNET SAKSBEH.





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130067

Arkivsak:13/30282

Granåsen Gård, østre del, gnr/bnr 49/1, 16/61 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.6.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 15.6.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 5.7.2015, sist endret 27.3.2017

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB1 – BB5
- boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2
- barnehage, o_Barnehage
- undervisning, o_Undervisning
- idrettsanlegg, o_Idrettsanlegg
- renovasjonsanlegg, o_REN
- lekeplass, f_Lek

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg, f_V1 - f_V7, o_V1 - o_V7
- fortau, f_FT1, o_FT1 - o_FT8
- gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS8
- sykkelveg, o_SV1 - o_SV3
- annen veggrunn – tekniske anlegg
- annen veggrunn – grøntareal
- kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2
- kollektivholdeplass, o_H1 og o_H2

Grønnstruktur

- grønnstruktur, f_GR1 - f_GR4, o_GR1 - o_GR3
- turveg, o_Tv1 - o_Tv4
- friområde, o_FRI

Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Landbruks-, natur- og friluftsmål

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder

- bestemmelsesområde, bakkeparkering #1 - #4
- bestemmelsesområde, trappeanlegg #5
- bestemmelsesområde, bruksareal for bolig under terreng #6 - #12
- bestemmelsesområde, støyskjerming #13
- bestemmelsesområde, midlertidig anlegg- og riggområder #14 - 17

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål.

3.2 Tekniske planer

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

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal plangodkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

Avkjørsler fra offentlige veger skal være teknisk godkjent før det gis igangsettingstillatelse for tiliggende kjellerplan.

3.3 Utomhusplan

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, gangforbindelser i og gjennom tunene, lekearealer, støyskjermer, avfallsanlegg, overvannshåndtering og tilstrekkelig frisikt ved avkjørsler til offentlig veg.

3.4 Plan for offentlig grønnstruktur og friområde

Plan for offentlig grønnstruktur og friområde skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

3.5 Fjernvarme

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

3.6 Matjord

Overskytende matjord skal brukes til opparbeidelse av annet jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som forflyttes åpent, eller som skal brukes på nytt, utenfor planområdet, skal være fri for floghavre.

3.7 Midlertidig adkomst

Boligområdene skal ha fremtidig kjøreadkomst via planlagt Brundalsforbindelsen. Innenfor planområdet tillates gitt igangsettingstillatelse for inntil 270 boenheter med midlertidig kjøreadkomst via Nermarka.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering og boder o.l helt eller delvis under nytt terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene for areal under terreng. Dekket skal være dimensjonert for minimum 50 cm jorddekke over kjellere der grønne utearealer legges på tak.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Maks BRA for de enkelte felt er påført plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i tillatt bruksareal.

Det skal etableres minimum 680 boenheter innenfor planområdet.

Parkeringsplasser for motorkjøretøy på terreng som angitt innenfor bestemmelsesområde parkering, skal ikke medregnes i BRA.

4.1.3 Byggehøyder

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

Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 3,0 m over regulert tillatt gesimshøyde og areal på maks 10% av takflaten.

Trapp og heismaskinrom tillates etablert mot yttervegg med en høydebegrensing på 1 meter over maks gesims.

Det tillates takterrasser med transparent kantsikring med høyde inntil 1,4 m over regulert tillatt gesimshøyde. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig.

4.1.4 Boligtyper

Minimum 10% og maksimum 30% 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 parkeringsplasser som dekker kravet i kommuneplanens arealdel skal følge med hver enkelt byggesøknad.

4.1.5 Avfallshåndtering

Nye boliger i planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Det tillates etablert nedkast for søppelsuganlegg innenfor hvert byggeområde.

Endelig plassering av nedkast, avfallsterminal og nedgravde containere skal fremgå av

utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

4.1.6 Parkering og atkomst

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser pr 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av sykkelparkeringen tilknyttet boliger skal etableres innendørs/under tak.

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

Det kan etableres maksimum 40 p-plasser innenfor formålsgrensen for «undervisning».

Det skal etableres minimum 200 sykkelparkeringsplasser innenfor formålsgrensen for «undervisning», beregnet som 1/3 av elevtallet.

Det skal etableres minimum 50 sykkelparkeringsplasser innenfor formålsgrensen for «idrettsanlegg».

For barnehagen skal det etableres sykkelparkeringsplasser i henhold til følgende beregningsgrunnlag:

- Minimum 0,15 sykkelparkeringsplasser per barnehageplass
- Minimum 0,4 sykkelparkeringsplasser per ansatt, hvorav minimum halvparten skal være overdekket.
- Minimum 0,05 sykkelvognplasser per barn

Bilatomst til de ulike feltene skal plasseres som vist med atkomstpiler på plankartet. Avkjørselpiler til delområder kan ved søknad om rammetillatelse til tiltak forskyves noe såfremt trafiksikkerhet og hensiktsmessighet opprettholdes. Det må redegjøres for at tilfredsstillende siktforhold er ivaretatt for kjøring ut mot vegene. Det må også redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Utformingen av sikttrekanter skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Ved avkjørsler (og kryss) skal det mellom frisktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganleggene.

4.1.7 Felles lekeareal

Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor hvert boligfelt. Småbarnslekeplasser skal lokaliseres slik at det er maksimalt 50 m fra bolig til lekeplass. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under 6 år og skal ha gode solforhold. Lekeplassene kan etableres på tak over parkeringskjellere. Det skal være dimensjonert for minimum 50 cm jorddekke over kjellere der grønne utearealer legges på tak. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

4.1.8 Utforming av uteareal

Det skal være minimum 50 m² uterom per bolig hvorav 25 m² som er felles. Det tillates oppført lette konstruksjoner til lek og opphold i felles uterom.

4.1.9 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til boligformål.

Det tillates oppført sykkelkur og andre lette konstruksjoner i felles uterom med inntil 200 m² innenfor hvert bebyggelsesområde. Dette skal ikke medregnes i BRA.

4.2 Boligbebyggelse BB1

4.2.1 Formål

Område BB1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB1 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #8. Det tillates ikke eksponerte p-kjellere mot o_GR1.

Innenfor BB1 tillates det ikke bakkeparkering med unntak av i bestemmelsesområde #1 der det tillates anlagt til sammen maksimalt 6 p-plasser på terreng.

4.2.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot Granåsvegen skal ha tette dekker og tett rekkverk.

4.2.4 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #1.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.3 Boligbebyggelse BB2

4.3.1 Formål

Område BB2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.3.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB2 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #6.

4.3.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot Granåsvegen/Gl.Jonsvannsvei og o_KT1 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 2 meter mot Granåsvegen/Gl.Jonsvannsvei. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra tilliggende fortau for å sikre areal for snøopplag.

4.3.4 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor felt BB2.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.4 Boligbebyggelse BB3

4.4.1 Formål

Område BB3 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.4.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB3 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #7. Det tillates ikke eksponerte p-kjellere mot o_GR1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates anlagt til sammen maksimalt 10 p-plasser på terreng.

4.4.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot o_V1 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

4.5 Boligbebyggelse BB4

4.5.1 Formål

Område BB4 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.5.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB4 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #11. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates anlagt til sammen maksimalt 8 p-plasser på terreng.

4.5.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot o_V1 og o_V3 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 2 meter mot o_FT3. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra tilliggende fortau for å sikre areal for snøopplag.

4.5.4 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #4.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.6 Boligbebyggelse BB5

4.6.1 Formål

Område BB5 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.6.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB5 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #12. Det tillates etablert inntil 8 p-plasser på terreng innenfor felt BB5.

4.6.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot o_V2 og o_KT2 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 1,5 meter mot o_FT1. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_FT1 for å sikre areal for snøopplag.

4.7 Boligbebyggelse BK1

4.7.1 Formål

Område BK1 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.7.2

Felt BK1 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.

4.7.3 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BK1 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #9.

4.8 Boligbebyggelse BK2

4.8.1 Formål

Område BK2 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.8.2

Felt BK2 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.

4.8.3 Parkering og adkomst

Parkering for boliger innenfor felt BK2 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #10.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres felles atkomst for boliger på felt BK1 og BK2. Det tillates etablert inntil 15 p-plasser på terreng innenfor #3.

4.8.4 Støyskjerming

Det skal etableres støyskjerm på 1,5 meter mot o_FT7. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_FT7 for å sikre areal for snøopplag.

4.8.5 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #3.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.9 Offentlig tjenesteyting – barnehage

4.9.1 Formål

Arealet reguleres til offentlig barnehage. Det tillates etablert funksjoner og aktiviteter i sokkelen som er tilknyttet idrettsanlegget.

4.9.2 Gjerde

Det tillates oppsatt gjerder rundt barnehagens leke- og oppholdsareal.

4.9.3 Avfallshåndtering

Barnehagen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

Det skal etableres en nedgravd container for papp innenfor arealer avsatt til barnehage.

4.10 Undervisning – skole

4.10.1 Formål og utnyttelse

Område o_Undervisning skal benyttes til skole. Arealer under bakken skal ikke inngå i BRA.

4.10.2 Avfallshåndtering

Skolen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

4.10.3 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor formålsgrensen for «undervisning».

4.10.4 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til "undervisning".

4.10.5 Utforming

Innenfor formålsgrensen for «undervisning» skal det etableres utearealer egnet for ballspill.

Det skal etableres skjermende vegetasjon langs o_GS2.

4.11 Idrettsanlegg

4.11.1 Formål

Område o_Idrettsanlegg skal benyttes til ballbane.

4.11.2 Utforming

Det skal opparbeides en ballbane med sikringssoner, slik at samlet størrelse er 90 x 58 meter.

Ballbanen skal opparbeides med kunstgress.

Det kan opparbeides klatrevegger og andre oppholdselementer rundt ballbanen. Før slike elementer etableres, må steinbruddets vegger og stabiliteten undersøkes nærmere.

Det skal etableres sikringsgjerder innenfor o_Idrettsanlegg. Endelig plassering og utforming skal avklares i detaljplanleggingen av idrettsanlegget og godkjennes av Trondheim kommune.

Innenfor området tillates etablert støttemur der hvor terrenget krever det for å få opparbeidet området i tråd med plan.

4.11.3 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til offentlig idrettsanlegg.

4.11.4 Trappeforbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres en åpen trappeforbindelse fra o_GS2 opp til idrettsanlegget.

4.12 Lekeplass

f_Lek skal opparbeides som felles kvartalslekeplass på minimum 800 m². Kvartalslekeplassen skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

Kvartalslekeplassen skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. f_Lek skal utformes i samråd med barn og unge.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

5.1.1 Veg, f_V1

Veg f_V1 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB1, BB2 og BB3.

Det tillates etablert inntil 10 p-plasser på terreng innenfor f_V1.

5.1.2 Veg, f_V2

Veg f_V2 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB4 og BB5.

5.1.3 Veg, f_V6

Veg f_V6 kan benyttes til varelevering, avfallshåndtering, drift og vedlikehold for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V6 skal være felles for o_Barnehage og o_Idrettsanlegg.

5.1.4 Veg, o_V1

Veg o_V1 skal benyttes til offentlig veg. Det skal etableres gangfelt over o_V1 som kobler sammen o_GS4 og o_Tv3 og o_FT3 og o_SV2.

5.1.5 Veg, o_V2

Veg o_V2 skal benyttes til offentlig veg.

5.1.6 Veg, o_V3 og o_V4

Veg o_V3 og o_V4 skal benyttes til offentlig veg.

Det skal etableres gangfelt over o_V3 som kobler sammen o_GS8 og o_FT3 og o_GS8 og o_FT4.

5.1.7 Veg, o_V5

Veg o_V5 skal benyttes til offentlig veg. Det tillates etablert inntil 12 hente-/bringeplasser innenfor o_V5.

Det skal anlegges kantstein langs o_V5 innenfor areal avsatt til "annen veggrunn – grøntareal".

5.1.8 Veg, o_V6

Veg o_V6 skal benyttes til offentlig veg.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau o_FT1 - o_FT8

Fortau o_FT1 - o_FT8 skal benyttes til offentlig fortau..

5.3 Gang-/sykkelveg

5.3.1 Gang-/sykkelveg, o_GS1-o_GS8

Gang-/sykkelveg o_GS1-o_GS8 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

Eksisterende gang- og sykkelveg vest i området, o_GS2, skal opprettholdes.

o_GS7 kan benyttes til nyttetransport frem til f_GR4.

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV1 - o_SV3

Sykkelveg o_SV1 - o_SV3 skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

5.7.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Innenfor areal avsatt til annen veggrunn – teknisk anlegg o_AVT1 kan det etableres to hente-/bringe plasser.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal

5.8.1 Annen veggrunn – grøntareal

Det skal etableres støyskjermer på inntil 2 meter innenfor areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal mellom o_GS8 og eiendom 16/413 og 16/134 tilnærmet som vist på plankartet. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_GS8 for å sikre areal for snøopplag.

5.7 Kollektivtransport

5.5.1 Kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2

Traseer for kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2 skal benyttes til busstrasé, og skal ikke være gjennomkjørbar for personbiltrafikk.

Det skal etableres sperrepunkt for privatbiler innenfor o_KT1 og o_KT2.

Innenfor o_KT2 kan det etableres midlertidig kjøreveg for de 270 første boligene på planområdet.

o_KT2 kan benyttes som atkomstveg til o_Undervisning.

5.8 Kollektivholdeplass

o_H1 og o_H2 skal benyttes til Kollektivholdeplass med kantsteinstopp. Det tillates oppført ventebod, sykkelparkering og annet møblement i arealet.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Offentlig grønnstruktur

Offentlig grønnstruktur 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 gangforbindelser og ny vegetasjon.

Offentlig grønnstruktur skal beplantes med en variert og stedegen vegetasjon.

Det skal tilrettelegges for aking innenfor o_GR1.

6.1.2 Felles grønnstruktur

Felles grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Innenfor f_GR2 og f_GR4 skal det opparbeides felles kvartalslekeplasser hver på minimum 800 m². Felles kvartalslekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

Kvartalslekeplassene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Kvartalslekeplassene skal utformes i samråd med barn og unge.

6.1.3 Fordrøyningsanlegg

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

6.1.4 Støyvoll

Det skal etableres en støyvoll på 1 meter innenfor #13 i o_GR2.

6.2 Turveg

6.2.1 Formål

o_Tv1 - o_Tv4 skal anlegges som godkjent av Trondheim kommune.

Turvegene skal tilpasses naturlig terreng. For å få en best mulig trasé tillates justering av traseen ved detaljplanlegging.

6.3 Friområde

6.3.1 Atkomst til barnehage

Atkomst for myke trafikanter til barnehage tillates etablert via o_FRI.

6.3.2 Lek og rekreasjon

Det skal opparbeides enkle anlegg for lek og rekreasjon innenfor formålsgrensen for o_FRI.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdsanlegg. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Våningshuset er fredet og skal bevares.

§8 BESTEMMELSER OM MILJØ

8.1 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 skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise hvordan anleggstrafikk i byggeperioden er tenkt løst på en måte som gjør at ikke samme boliggate blir belastet med anleggstrafikk mer enn ett år av gangen, og at ikke samme boliggate på nytt belastes med anleggstrafikk før tidligst etter et halvt år uten anleggstrafikk.

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.

Veg for anleggstrafikk for utbyggingen innenfor Granåsen Gård Øst skal ikke anlegges innenfor offentlig grønnstruktur, O_GR2.

8.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivarettatt og endelig plassering og utforming av støyskjermingstiltak.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett soverom med fasade med støynivå under grenseverdien på $L_{den} = 55$ dB. For å tilfredsstille kravet kan det utføres skjermingstiltak på balkong, i form av tette rekkverk og tette dekker.

8.3 Geotekniske forhold

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

8.4 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Lekeplasser

Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med tilliggende boligbebyggelse.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB1, BB2 og BB3.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 40 på felt BK1 og BK2.

f_Lek skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB4 og BB5.

9.2 Midlertidig kjøreveg, gang- og sykkel felt

Midlertidig kjøreveg frem til bebyggelsen med kjørebanebredde 5 meter og gang- og sykkel felt med bredde 2,5 meter skal være etablert før det gis brukstillatelse for den første boligen på planområdet.

9.3 Kjøreveg

Offentlig kjøreveg med tilliggende fortau og sykkelveg frem til det enkelte utbyggingsområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig eller til skole.

Dersom utbygging av offentlig kjøreveg skjer før stamrute øst er fastlagt, tillates etablert midlertidig kjøreveg med bredde 5 meter i stedet for o_KT1, o_KT2, o_V1 og o_V2. Fortau o_FT1,

o_FT2 og o_FT3 opparbeides samtidig med kjørevege. o_SV1- o_SV3 og o_FT6-o_FT8 skal også opparbeides med kjørevege.

o_V3 med tilliggende gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet og tilkoblet Brundalsforbindelsen før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_V5 og f_V6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.4 Fortau

f_FT1, o_FT4, o_FT5 og o_FT7 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_FT1 og o_FT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB5.

o_FT3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB4.

o_FT6 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_FT8 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg inn til idrettsanlegget, o_GS3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for idrettsanlegg og barnehage.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i øst-vestlig retning, o_GS4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 81, barnehage og idrettsanlegg.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS5 og o_GS6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger nr. 81 og skole.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger på felt BK1, BK2 og skole.

o_GS8 skal være ferdig opparbeidet, med kobling til fortau langs Stokkbekken, før det gis ferdigattest for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.6 Sykkelveg

o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_SV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB3.

o_SV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.7 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal opparbeides samtidig med tilliggende boligfelt.

o_GR1 vest for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BK1 og BB1.

o_GR1 øst for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BB3 og BK2.

f_GR1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB2.

f_GR2 og f_GR3 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB3.

Det skal opparbeides åpen overvannshåndtering gjennom f_GR1, f_GR2 og f_GR3, samtidig med ferdigstilling av grøntdraget.

Støyvoll på 1 meter skal etableres innenfor #13 i o_GR2 samtidig med opparbeidelse av tilliggende offentlig veg.

9.8 Friområde

Granåskollen, o_FRI skal tilrettelegges med stier, møte- og lekeplasser og utsiktspunkt før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet, skole eller barnehage.

9.9 Turveg

Turveg o_Tv1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 eller barnehage.

Turveg o_Tv2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ungdomsskolen.

9.10 Nettstasjon

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

9.11 Sikringsgjerde og idrettsanlegg

Nytt sikringsgjerde rundt steinbruddet skal være ferdig etablert i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse til bolig nr. 531 innen planområdet, idrettsanlegg, skole eller barnehage.

Idrettsanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til skole, barnehage og bolig nummer 271.

9.12 Vann og avløp, renovasjon

Det skal utarbeides et forprosjekt og en overordnet plan for vann, avløp og renovasjon med forslag til framdrift, før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen planområdet.

§10 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

10.1 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.

10.2 Avfallshåndtering

Permanent avfallssentral og tilknytning til denne skal være på plass før det gis brukstillatelse for bolig nr. 51 eller skole og barnehage.

Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp, glass og metall innenfor o_REN før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp innenfor "o_Barnehage" før det gis brukstillatelse til barnehage.

10.3 Rundkjøring i krysset Tungasletta – ramper til/fra E6

Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 201, samlet sett innenfor reguleringsplan r20130052 Granåsen vestre del og denne planen, skal ny rundkjøring i krysset mellom avkjøringsramper til/ fra E6 og Tungasletta være etablert.

10.4 Brundalsforbindelsen

Brundalsforbindelsen fra omkjøringsvegen til o_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bolig nr 271 innenfor planområdet.

Rita Ottervik





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

19.11.09, sak B nr. 131/09

Rita Ottervik

ordfører

Kari Hørnes

formannskapetsekretær

Planident: R 11081

Arkivsak:09/1260

GRANÅS, DEL AV 49/1-4 Reguleringsbestemmelser

Planen er datert : 5.5.2009
Dato for siste revisjon av plankartet : 22.10.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.10.2009
Dato for Bystyrets vedtak : 19.11.2009

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Asplan Viak AS, datert 05.05.2009.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bygeområder

- Område B1, B2, B6 og B7 for boliger i småhus
- Område B3, B4 og B5 for boliger i blokkbebyggelse

Offentlig friområde

- Område F1 og F2

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg med fortau og gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet vegareal

Fareområder -

- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (nettstasjon)
- Annen særskilt angitt fare (trasé for hovedvannledning og overløp ved lekkasje)

Spesialområder

- Frisiktsone ved veg

Fellesområder

- Felles oppholdsareal FGA1
- Felles oppholdsareal FGA2
- Felles parkering FP1 og FP2

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av det aktuelle bygeområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

3.2 Fasadeuttrykk

Det skal legges vekt på et variert visuelt uttrykk i bebyggelsens fasader, og eventuelle energianlegg skal inngå som en del av det arkitektoniske formspråket. Det tillates solfangere

og solcelleanlegg på soleksponte flater utformet etter felles retningslinjer for hvert av byggeområdene.

Bebyggelsen skal avtrappes med terrenget.

3.3 Krav til uterom

Det skal være sandlekeplasser plassert i boligområdene.

Hele planområdet skal tilrettelegges for uterom som ivaretar kravene i Trondheim kommunes Uteromsnorm.

3.4 Universell utforming

Felles uteområder og hovedgangforbindelser skal tilfredsstille prinsippene om universell utforming. Minimum 50 % av alle boligene innenfor planområdet skal ha universell utforming.

3.5 Energi og miljø

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven, skal det innsendes et "Program for energi- og miljø". Det skal redegjøre for energi- og miljøkonseptet i det området man sender inn byggesøknad for, og omfatte byggeprosjekt, komponenter og driftsmessige forhold.

3.6 Adkomst og parkering

Med mindre annet er angitt innenfor det enkelte området gjelder følgende:

- 3.6.1 Eiendommene skal ha adkomst fra ny offentlig veg gjennom området. Adkomsten er angitt med pil, og skal ha frisikt 0,5 m over tilstøtende terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten til vegen er ikke tillatt.
- 3.6.2 Interne adkomstveger skal være kjørbare slik at flyttebil og utrykningskjøretøy kan komme fram.
- 3.6.3 Det tillates etablert besøkparkering i tiknytning til områdene B3, B4, B5 og B7. Parkeringsplassene skal i hovedsak plasseres utenfor byggegrensene og nærmest mulig regulert veg, jfr. Illustrasjonsplanen som skal være retningsgivende.
- 3.6.4 Eiendommene i byggeområde B6 skal sikres rett til adkomst via interne adkomstveger og bruk av gjesteparkering i område B5.
- 3.6.5 Adkomst til eiendommen 42/44 Stokkbekken tillates via kjørbare gang- og sykkelveg og annen veggrunn.
- 3.6.6 Eiendommene lengst syd i byggeområde B2 skal sikres rett til adkomst via intern adkomstveg lengst nord i område B1.
- 3.6.7 Det tillates etablert parkering under terreng. Parkeringsdekning skal være iht. krav i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

3.7 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. Rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

3.8 Fellesområder og friområder

Planlegging av friområder F1 og F2 og felles oppholdsareal FGA1 og FGA2 må samordnes slik at overløp ved eventuell lekkasje skjer på en forsvarlig måte.

3.9 Tekniske installasjoner

Det skal innenfor planområdet kunne settes av mindre bygningsvolum og areal til tekniske installasjoner som pumpehus, varmesentraler, søppelsug m.v.

De tekniske installasjonene må ikke anlegges slik at de er til hinder for ferdsel eller bruk av uteområder eller på annen måte kan forringe eller skape risiko for øvrig bruk.

3.10 Boligtall – fordeling av boligtyper

Det tillates bygd maks 310 boliger. Fordeling av boligtyper skal i prinsippet følge inndelingen som er vist på side 15 i saksframlegget.

§ 4 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDER FOR BOLIGER, B1, B2, B6 og B7

4.1 Arealbruk

Områdene skal benyttes til boligbebyggelse, og bygges ut som småhusbebyggelse; enten eneboliger, rekkehus eller lave leilighetshus i 2 etasjer + kjeller eller sokkel.

4.2 Grad av utnyttning

Den samlede tomteutnyttelsen T-BRA skal ikke overstige for B1 - 5800 m², for B2 - 7700 m², B6 - 2600 m², B7 - 4650 m².

4.3 Utforming og høyder

Bebyggelsen skal oppføres med flate tak eller med sammensatte tak formet på en måte som gir en god energimessig løsning. Maksimal høyde på bebyggelsen skal ikke overstige kotehøydene på plankartet.

4.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal ligge innenfor anviste byggegrenser på plankartet.

Underordnede volum som balkonger, overbygg over terrasser, boder og åpne carporter kan tillates plassert utenfor byggegrensene.

4.6 Felles parkering for B7

Felles parkeringsplass skal anlegges mot adkomstveien slik som vist i illustrasjonsplanen. Parkeringen ved gavlen på den nordligste husrekken kan føres opp i to plan. Det øvre planet skal ikke være mer enn 1,0 meter over planert terrengnivå på sørsiden av p-dekket.

§ 5 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDER FOR BOLIGER, B3, B4 og B5

5.1 Arealbruk

Områdene skal benyttes til boligbebyggelse, og bygges ut som blokkbebyggelse.

5.2 Grad av utnyttning

Den samlede tomteutnyttelsen skal for B3 ikke overstige T-BRA = 5600 m², for B4 ikke overstige T-BRA = 11250 m² og for B5 ikke overstige T-BRA = 12400 m².

5.3 Utforming og høyder

Bebyggelsen skal oppføres med flate tak eller som sammensatte tak formet på en måte som gir en god energimessig løsning. Maksimal høyde på bebyggelsen skal ikke overstige kotehøydene på plankartet. Etasjeantallet skal følge illustrasjonsplanen.

Det tillates takterrasser på inntil 25 % av takflatene.

Det tillates mindre oppbygg for tekniske installasjoner samt trappe- og heisoppbygg på tak på til sammen inntil 60 m² for hvert bygningskompleks. Dette skal utformes som en del av det totale arkitektoniske uttrykket når det gjelder materialvalg og volumoppbygning. De skal ikke rage mer enn 2,5 m over gesimshøyden og være inntrukket fra fasadelivet.

Boenhetene skal være organisert rundt tradisjonelle trappe- og heisrom med adkomst fra disse. Svalganger kan benyttes når det gir en bedre adkomstløsning.

5.4 Byggegrenser

Det tillates oppført mindre og lette bygningskonstruksjoner på til sammen inntil 160 m² i en etasje for sportsboder, fellesboder, avfallshåndtering og lignende på bakkeplan for hvert bygningskompleks innenfor formålsgrensen til det enkelte området.

Parkeringskjeller og bod i kjeller medregnes ikke i T-BRA.

§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER, F1 og F2

6.1 Område F1 og F2

Friområdene F1 og F2 skal sikres tilgjengelighet og bruksmulighet for allmennheten.

Planlegging av friområder F1 og F2 og felles oppholdsareal FGA1 og FGA2 må samordnes slik at overløp ved eventuell lekkasje fra hovedvannledningen skjer på en planlagt og kontrollert måte.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Kjøreveg med fortau og tilliggende gang og sykkelveg

Offentlig kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet, med fortau på vestsiden og langsgående gang- og sykkelveg på østsiden. Gang- og sykkelvegen skal være adskilt fra trafikkarealet med et grønt beplantet felt som også kan fungere som snøopplag.

Fortau skal være minimum 2,5 meter, vegbredden minimum 6 meter, grønt felt skal være minimum 3 meter bredt og gang- og sykkelvegen være minimum 3 meter bred.

Det skal tilrettelegges for offentlig snuplass dimensjonert for lastebil i nord.

Alt areal skal være asfaltert. Fortau skal skilles fra vegbanen med kantstein.

Eksisterende rundkjøring i enden av Stokkbekken fjernes.

Det skal etableres opphøyd gangfelt mellom FGA1 og FGA 2.

Det skal minimum etableres fem fartsreducerende tiltak, som også kan kombineres med fotgjengerovergang.

7.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg som i dag er tilrettelagt i forlengelsen av eksisterende snuplass i Stokkbekken reguleres inn og sikres for offentlig ferdsel.

7.3 Annen veggrunn

Annet vegareal utgjør grøfter, skulder og grøntbelte mellom veg og langsgående gang og sykkelveg som angitt på plankartet. Det tillates etablert en støyvoll med maksimal høyde 1 meter over overkant kantstein mot kjøreveg. Støyvullen skal sentreres i den 6 meter brede grøntsonen, samtidig som den tilfredsstillende friskt både mot kjøreveg og gang- sykkelveg. Annen veggrunn innenfor B2 skal benyttes til felles parkering for boligene i samme felt.

§ 8 FAREOMRÅDER

8.1 Annen særskilt angitt fare

Sone som i plankartet er regulert som fareområde "annen særskilt angitt fare" (trasé for hovedvannledning og overløp ved lekkasje) skal opparbeides uten faste installasjoner. Området kan likevel brukes til leke- og oppholdsareal, lette konstruksjoner, inntil fire nye garasjer/boder i felt B2, samt til veg og trafikkareal på begrensede areal angitt på plankartet.

Området skal arronderes slik at vannet renner bort fra parkeringskjellere og andre faste installasjoner, og ut mot annen drenasje.

§ 9 SPESIALOMRÅDER

9.1 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (nettstasjon)

Det skal plasseres nettstasjon i det angitte arealet.

§ 10 FELLESOMRÅDER – FELLES OPPHOLDSAREAL, FGA1 og FGA2

10.1 Felles oppholdsareal FGA1

Området FGA1 er felles for felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7. Felles friområde skal tilrettelegges med trær og annen vegetasjon.

Området skal inneholde minst 3 oppholdssoner tilrettelagt med benker og adkomst til disse.

10.2 Felles lekeareal FGA2

Området FGA2 er felles for felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7. Friområdet skal tilrettelegges med trær og annen vegetasjon.

Området skal inneholde aktivitetsløkke for flerbruk med en kunstgressflate med minimum samme areal som en 5-er bane (1000 m²) og som er tilpasset terrenget og omgivelsene og et eget lekeområde for de minste tilrettelagt med lekeapparater.

10.3 Felles parkering, FP1 og FP2

Området skal benyttes til felles parkering for beboerne i B2, og kan bygges i 2 plan. Det øvre planet skal ikke være mer enn 0,5 meter over planert terrengnivå på sørsiden av p-dekket.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

11.1 Opparbeidelse av terreng og utomhusanlegg

Før ferdigattest kan utstedes for bolig nr. 1 skal fellesområde FGA2 være ferdig opparbeidet. Før ferdigattest kan utstedes for bolig nr. 100 skal fellesområde FGA1 være ferdig opparbeidet.

Felles utearealer innenfor hvert enkelt byggeområde skal være ferdig opparbeidet før det innflyttes.

11.2 Opparbeidelse av offentlig kjørevege med fortau og tilliggende gang- og sykkelveg

Offentlig kjørevege med fortau og tilliggende gang- og sykkelveg fram til det enkelte byggeområde skal være ferdig opparbeidet før det utstedes ferdigattest for 1. bolig.

11.3 Skolekapasitet

Skolekapasiteten i området skal være avklart før rammetillatelse kan gis.

11.4 Geoteknisk dokumentasjon

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal følge søknad om rammetillatelse for byggetiltak kan gis. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Konklusjoner/sammendrag fra geoteknisk sakkyndig vedlegges søknad om igangsetting. Nødvendige tiltak som er beskrevet skal følges opp ved gjennomføring av byggetiltakene.

Før tiltak som krever vesentlige terrenginngrep eller dyp fundamentering kan gjøres i frområde F2, må det gjøres geotekniske vurderinger.

11.5 Anleggstrafikk

Med søknad om tiltak skal følge plan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i influensområdet. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet (jfr. planretningslinjene T-1442, kap.4). Planen skal vise trafikkavvikling i anleggsfasen, og skal redegjøre for trafiksikkerheten for gående og syklende, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Planen skal vise utslippskrav (Støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.

11.6 Avfallsløsning

Det skal etableres avfallsug i forbindelse med utbyggingen av området.

11.7 Energiforsyning

Prosjektet skal forholde seg til de retningslinjer som gjelder innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning.

11.8 Områdets utbyggingsrekkefølge

Området skal bebygges fra sør i form av delfelt i rekkefølge B1, B2 og B3. Den videre rekkefølge bestemmes ikke.

11.9 Opparbeidelse av tilliggende veganlegg

Før innflytting i første bolig skal følgende tiltak være gjennomført.

11.9.1

Fortau skal være etablert på begge sider av Gamle Jonsvannsveg mellom innkjøring til Stokkbekken og Ramstadkrysset og videre på nordsida av Granåsveien til Granås gård.

11.9.2

Kryssing i form av opphøyd fotgjengerovergang over Granåsveien ved Granås gård skal være etablert med skilting.

11.9.3

Fortau på sørsida av Granåsveien / Granåslia fra Granåsen gård til innkjøring til Angelltrøa / Sildråpeveien skal være etablert.

11.9.4

Kryssing av Gamle Jonsvannsveg rett øst for Ramstadkrysset og tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg skal være etablert.

Bystyrets vedtak av 19.11.09 er som følger:

VEDTAK:

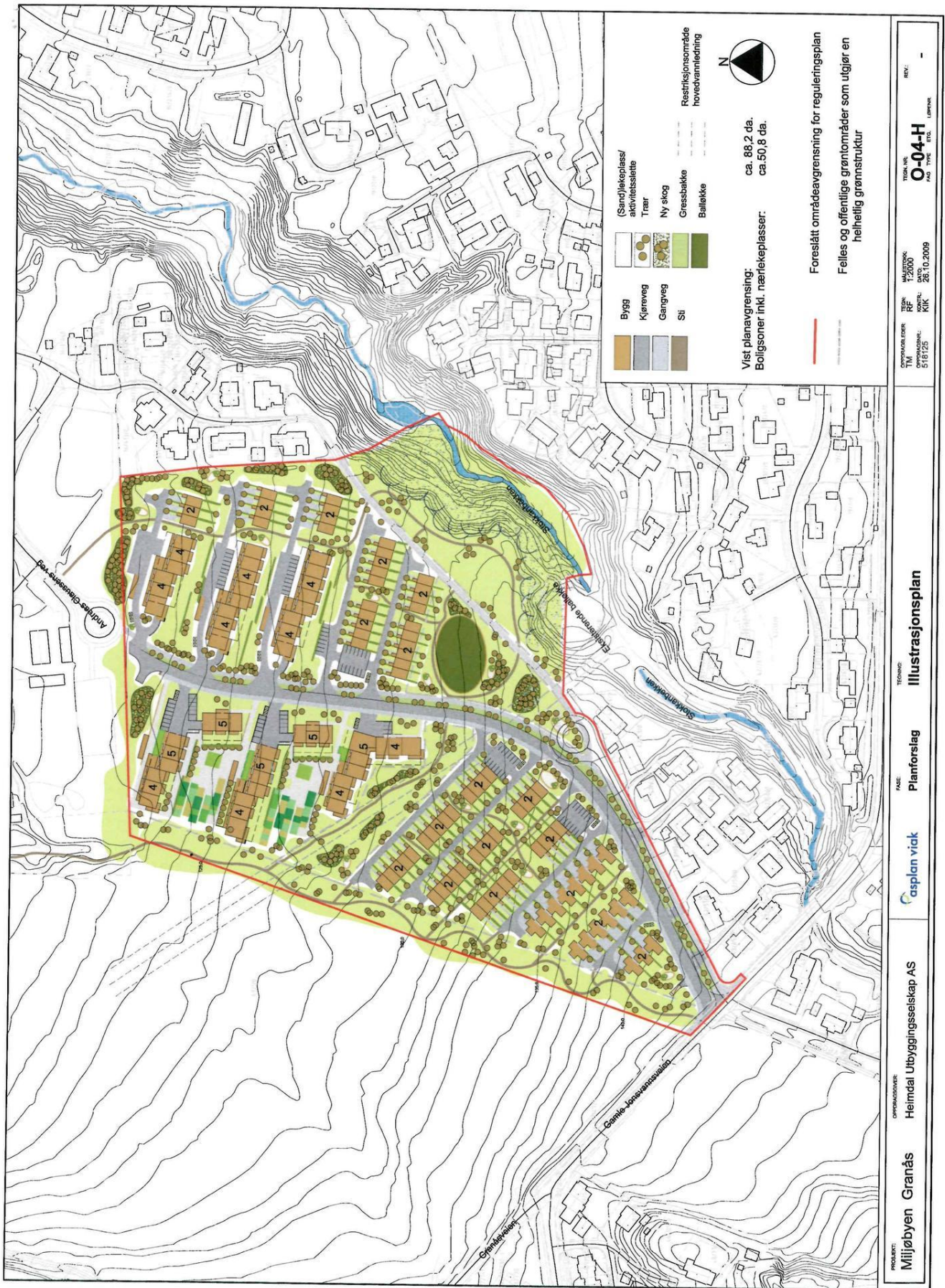
Bystyret vedtar reguleringsplan for Granås, del av 49/1-4 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS senest datert 22.10.2009 med bestemmelser senest datert 26.10.2009. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

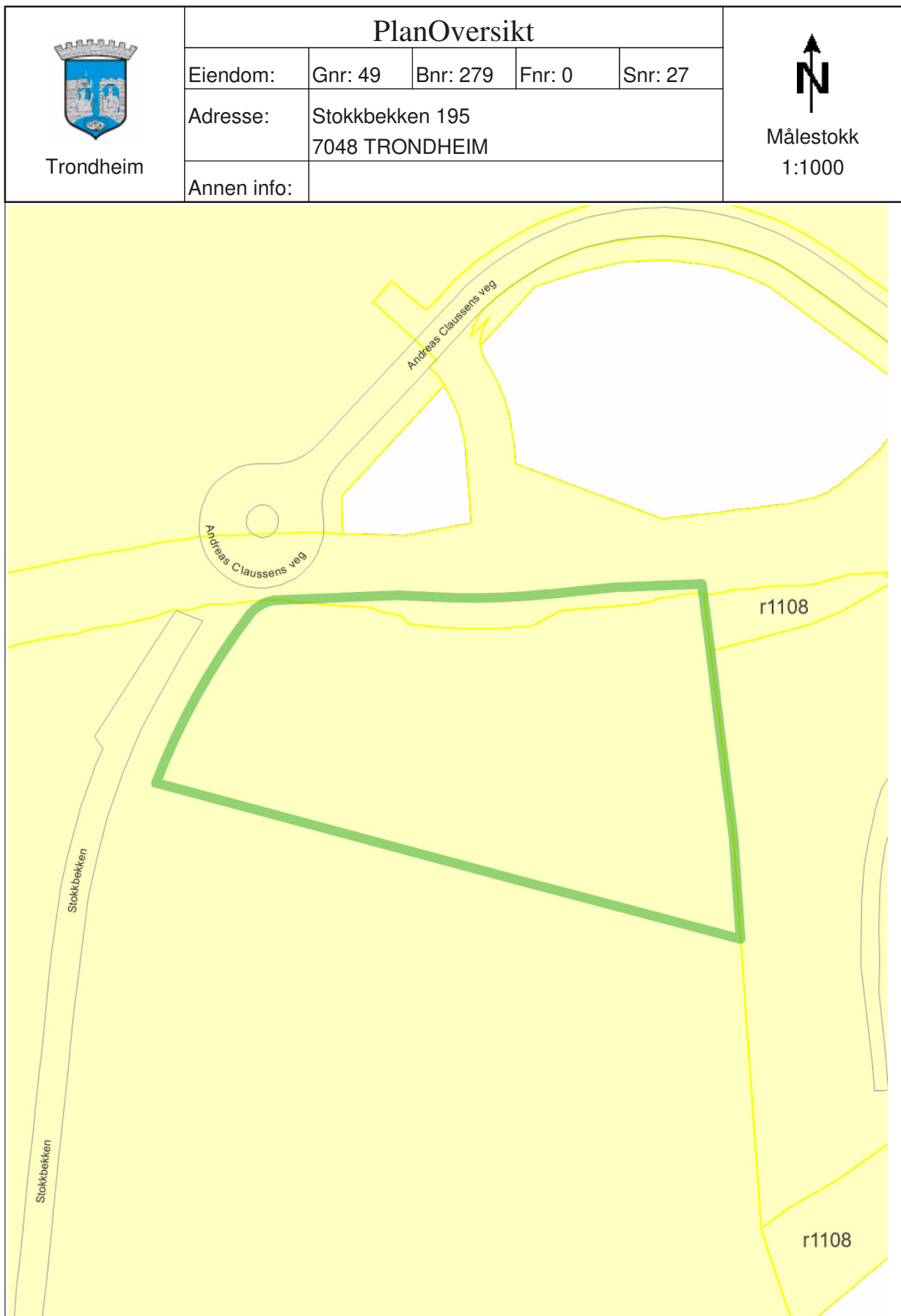
FLERTALLSMERKNAD 1 – SV, Ap, Sp, MDG:

Bystyret ser positivt på en større andel mindre boliger i området, og særlig boliger tilpasset studenter og førstegangsetablerende bør tilstrebes.

FLERTALLSMERKNAD 2 – MDG, Ap, SV, V, Sp, KrF, R:

Utbygger bør søke å legge parkeringsanlegg i utkanten av området, slik at selve miljøbyen i størst mulig grad blir bilfri.







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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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. **PLUS**dekningen 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stokkbekken 195
7048 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre