

A modern living room with a light beige sofa, a large black and gold patterned pendant lamp, a glass coffee table, and a large abstract painting on the wall. A window with white curtains is on the left.

aktiv.

Øvre Granåslia 9, 7047 TRONDHEIM

**Luftig og moderne 2-roms selveier
fra 2019 | Solrik innglasset
balkong | TG 0/1 på alle punkt |
Fjernvarme | Heis.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 12 977,-
Omkostn.: Kr 76 440,-
Total ink omk.: Kr 3 079 417,-
Felleskostn.: Kr 2 455,- pr mnd.
Selger: Trym Hågensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 40/49 kvm
Tomtstr.: 6153.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 308
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1710250337

Velkommen til Øvre Granåslia 9!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Øvre Granåslia 9. En innbydende 2-roms selveierleilighet. Beliggenheten er tilbaketrukket og rolig, men samtidig sentralt. Her vil du bo i et moderne boligbygg fra 2019 med gangavstand til dagligvarebutikk.

Verdt å merke seg:

Kort gange til NTNU Dragvoll.

Nærhet til marka, med flott helårs turterreng.

Romslig og sørvestvendt innglasset balkong.

Alle punkt i tilstandsrapporten har fått TG 0 og 1.

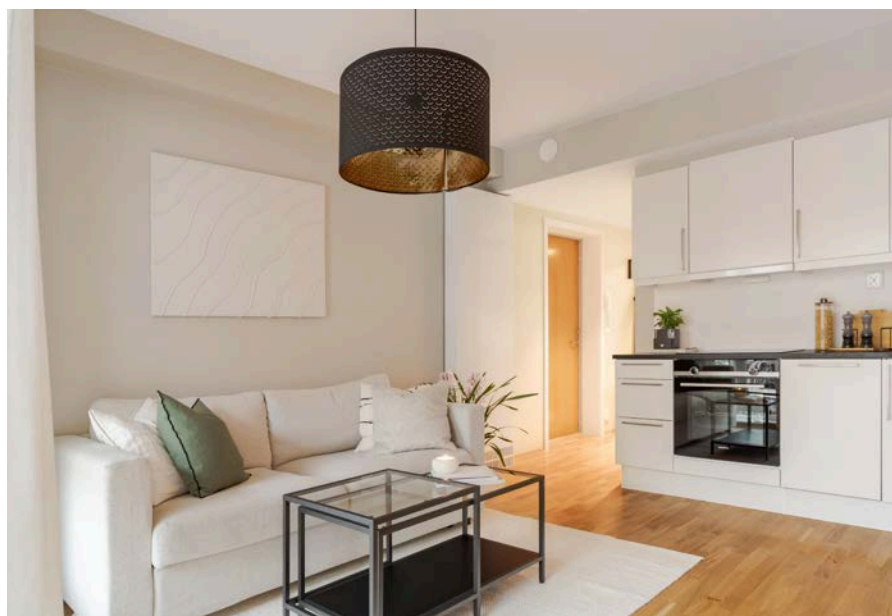
Stilrent flislagt bad med gulvvarme og downlights.

Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater.

Lave og forutsigbare felleskostnader. Fjernvarme inkl. i felleskostnader.

Kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren HTH, med integrerte hvitevarer.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Nabolagsprofil	30
Egenerklæring	33
Energiattest	50
Vedtekter	51
Regnskap	61
Byggetegninger	68
Ferdigattest	74
Reguleringskart	77
Reguleringsbestemmelser	80
Planoversikt	89
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm - Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 40 kvm - Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerbod på 9m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6153.3 kvm

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Kjartan Korshavn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Kjartan Korshavn opplyser om følgende byggemåte: Leilighet etablert i 2. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over kjeller/ underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/ tre, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av filter og tilluftsvifte i kjøkkenaggregat.

Arbeid utført av Trønderblikk AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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 og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 3826548

Diverse

AREAL

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.

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.

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERVSBEGRENSNING

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

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

12 977 (Andel av fellesgjeld)

3 002 977 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

75 050 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 440 (Omkostninger totalt)

88 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 079 417 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 091 317 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 094 117 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 766 for år 2026

Informasjon om 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 variere fra termin til termin.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Velforeningskontingenten inngår i felleskostnadene til sameiet.

Tilbud om 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

40/5957

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Måling og avregning fjernvarme og vann: kr 159
- Velforeningskontingent: kr 150
- A konto fjernvarme og vann: kr 471
- Felleskostnad renter (lån nr. 9820803990): kr 79

- Felleskostnad avdrag (lån nr. 9820803990): kr 123
- Vedlikeholdsfond: kr 224
- Felleskostnad driftsdel: kr 851
- Tillegg elektroniske fellesavtaler (TV/bredbånd): kr 399

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld, kontingent til velforening, renhold av fellesareal, elektroniske fellesavtaler, strøm i fellesareal og a-konto fjernvarme.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 455

Andel Fellesgjeld

Kr 12 977

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

19.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 122

Rentekost. fellesgjeld

Kr 79

Andel fellesformue

Kr 6 920

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Organisasjonsnummer

922625026

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Fru Cathrines Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 21.12.18. Samtlige seksjonseiere i Sameiet Fru Cathrines Hage er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening. Videre vil de boligseksjonene som har kjøpt bruksrett til parkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 svarende til en (evt. flere) p-plasser eie ideell andel(er) i Realsameiet Strinda Hageby 3 og 4.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208039903

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,30%

Restsaldo: 1 152 626,93

Innfrielsesdato: 30.10.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 401 877

- Egenkapital: Kr -495 806

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsopgaven. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 308, seksjonsnummer 26 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:

5001/49/308/26:

HEFTELSE

27.01.1975 - Dokumentnr: 1413 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:15 Bnr:54

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Overført fra: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:308

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2017 - Dokumentnr: 192728 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:308

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2018 - Dokumentnr: 651566 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:309

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:308

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2018 - Dokumentnr: 651566 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:309

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:308

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2019 - Dokumentnr: 649912 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

08.12.2020 - Dokumentnr: 3454757 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Erklæring om avfallssug

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting i nærheten av anlegget

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

21.12.2018 - Dokumentnr: 1724948 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/5957

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 04.02.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.02.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 3 og er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Granåsen gård, vestre del gnr/bnr 49/1, 49/27, m.fl." med planID r20130052, datert 18.06.2015.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20250011

Plannavn: Ingvald Ystgaards veg 7A, 7B, 9 og 11 og del av Ingvald Ystgaards veg

Formål: Reguleringsplanen gjelder et område langs Ingvald Ystgaards veg, og hensikten er å tilrettelegge for en del av den nye hovedruten for gående og syklende - den såkalte Bromstadruta.

PlanID: r20280018

Plannavn: Ingvald Ystgaards veg 17

Formål: Hensikten med reguleringsplan r20280018 for Ingvald Ystgaards veg 17 er å legge til rette for utvikling av et nytt, moderne næringsbygg ved å rive eksisterende eldre industribebyggelse og utnytte tomten mer effektivt.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20210023

Plannavn: Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen

Formål: Hensikten med planforslaget er å etablere en del av et vedtatt hovednett som skal være attraktivt for syklende og gående gjennom hele året, og som oppleves trygt og trafiksikkert for alle.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSLEIE

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490 pr. stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

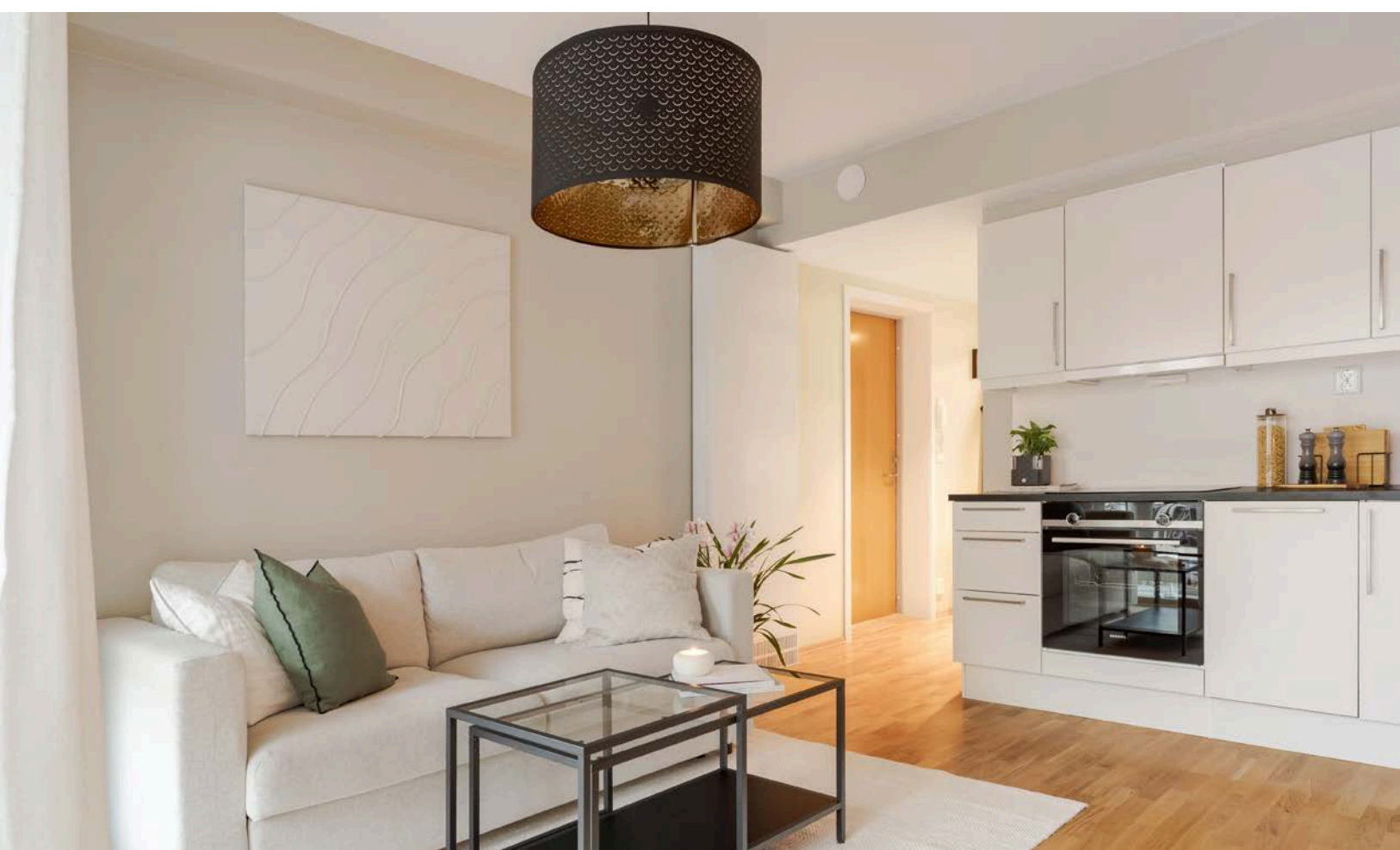
Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

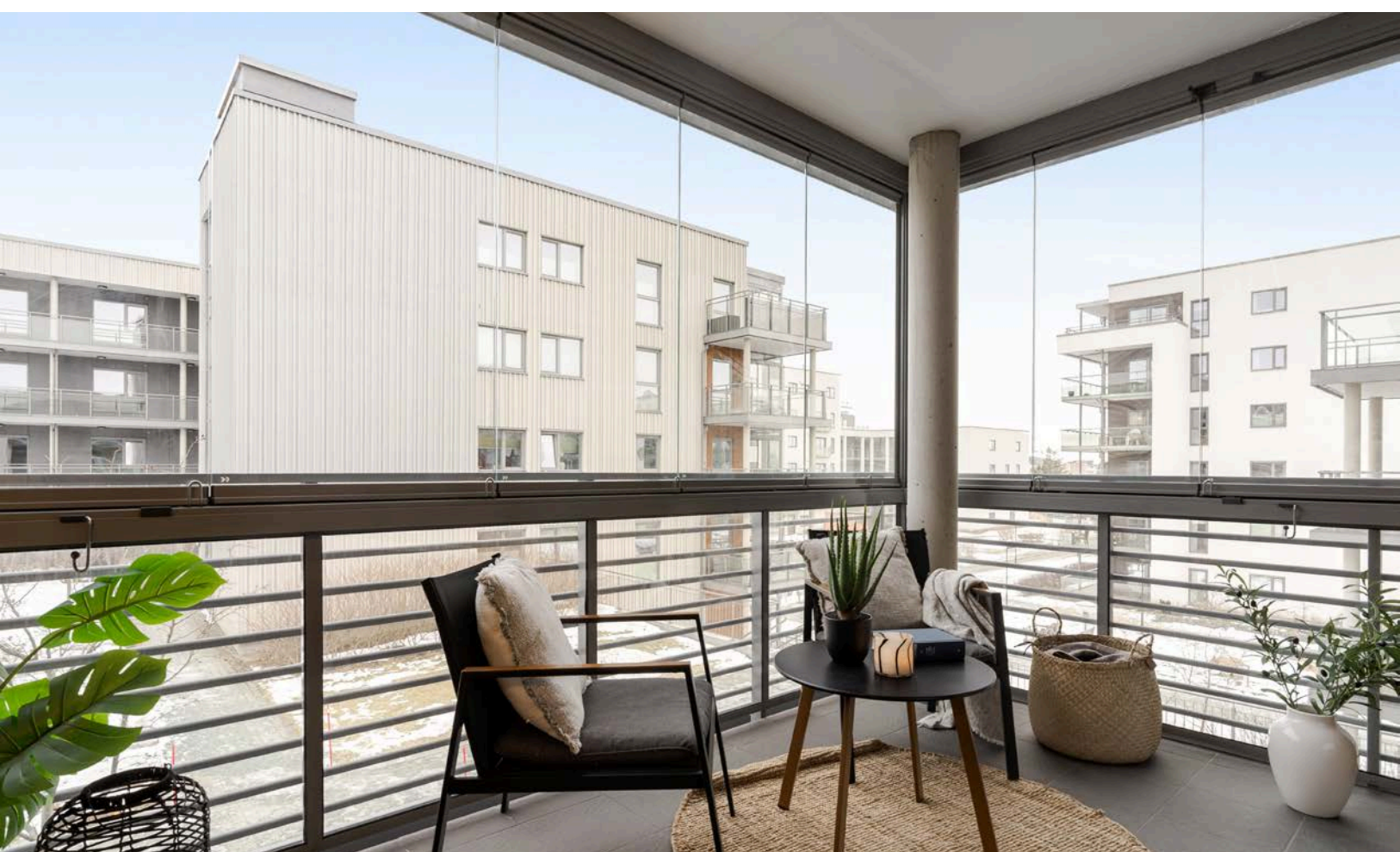
Salgsoppgavedato

11.02.2026







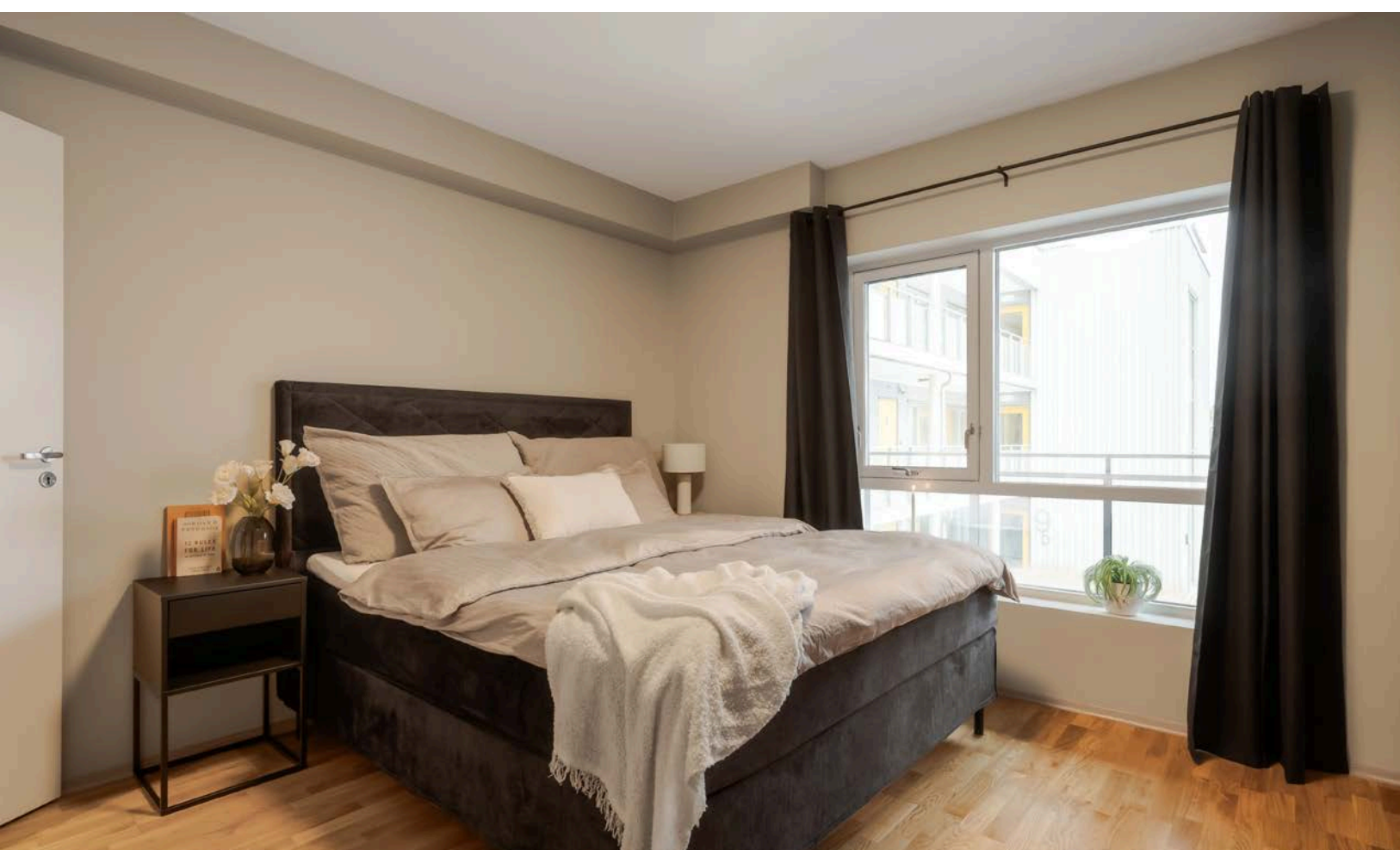


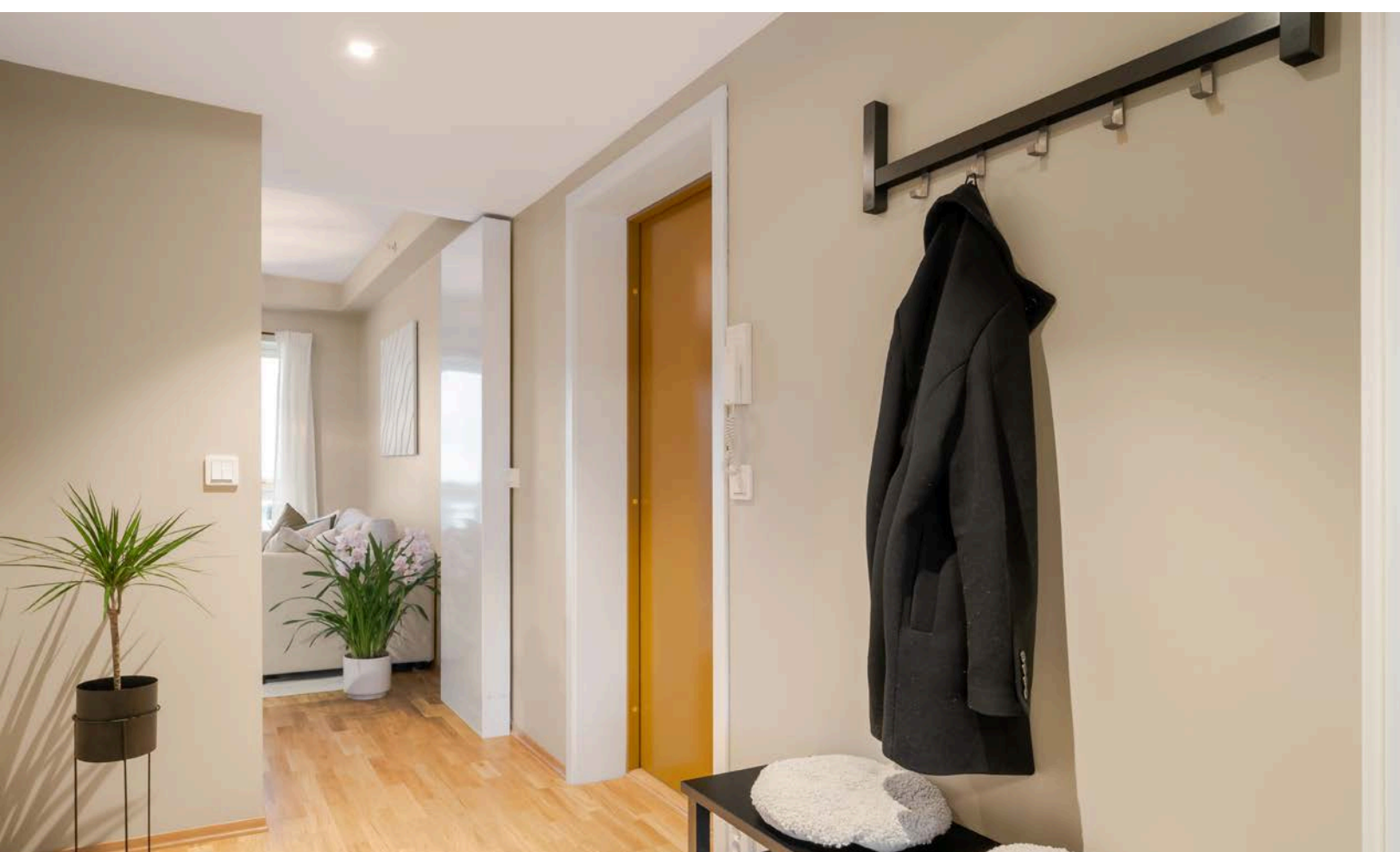














Vedlegg

Øvre Granåslia 9 snr. 26

2. Etasje



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.

Nabolagsprofil

Øvre Granåslia 9 - Nabolaget Angelltrøa/Åsvang - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Angelltrøvegen Linje 10, 113	4 min 0.3 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	5 min 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 7 km
Trondheim Værnes	24 min

Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	8 min 3.3 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	17 min 1.3 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	5 min 3.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100



Opplevd trygghet

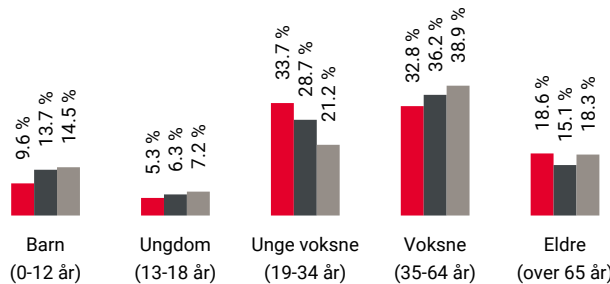
Veldig trygt 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.3 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 0.7 km
Brøset barnehage (1-5 år) 97 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Strinda PostNord	2 min 0.1 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



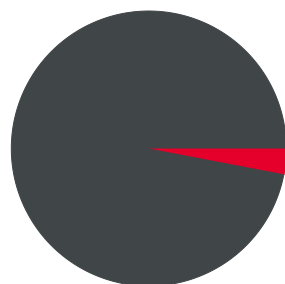
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

⚽	Eberg ballbane Fotball	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Brundalen skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1 km
🚴	TrenHer Angelltrøa	6 min 🚶
🚴	EasyFit Brunstad	12 min 🚶

Boligmasse



■ 3% enebolig
■ 97% blokk

«Trygt, rolig og grønne områder»

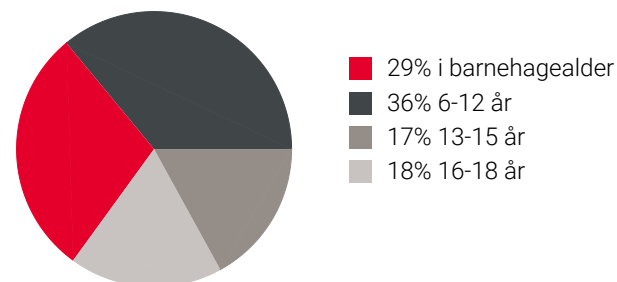
Sitat fra en lokalkjent



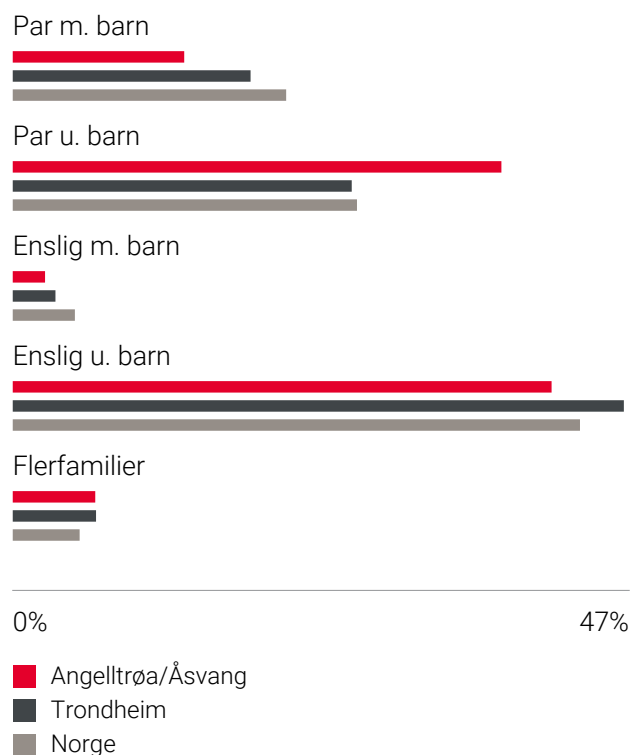
Varer/Tjenester

📍	Valentinlyst Senter	23 min 🚶
📍	Apotek 1 Moholt	21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

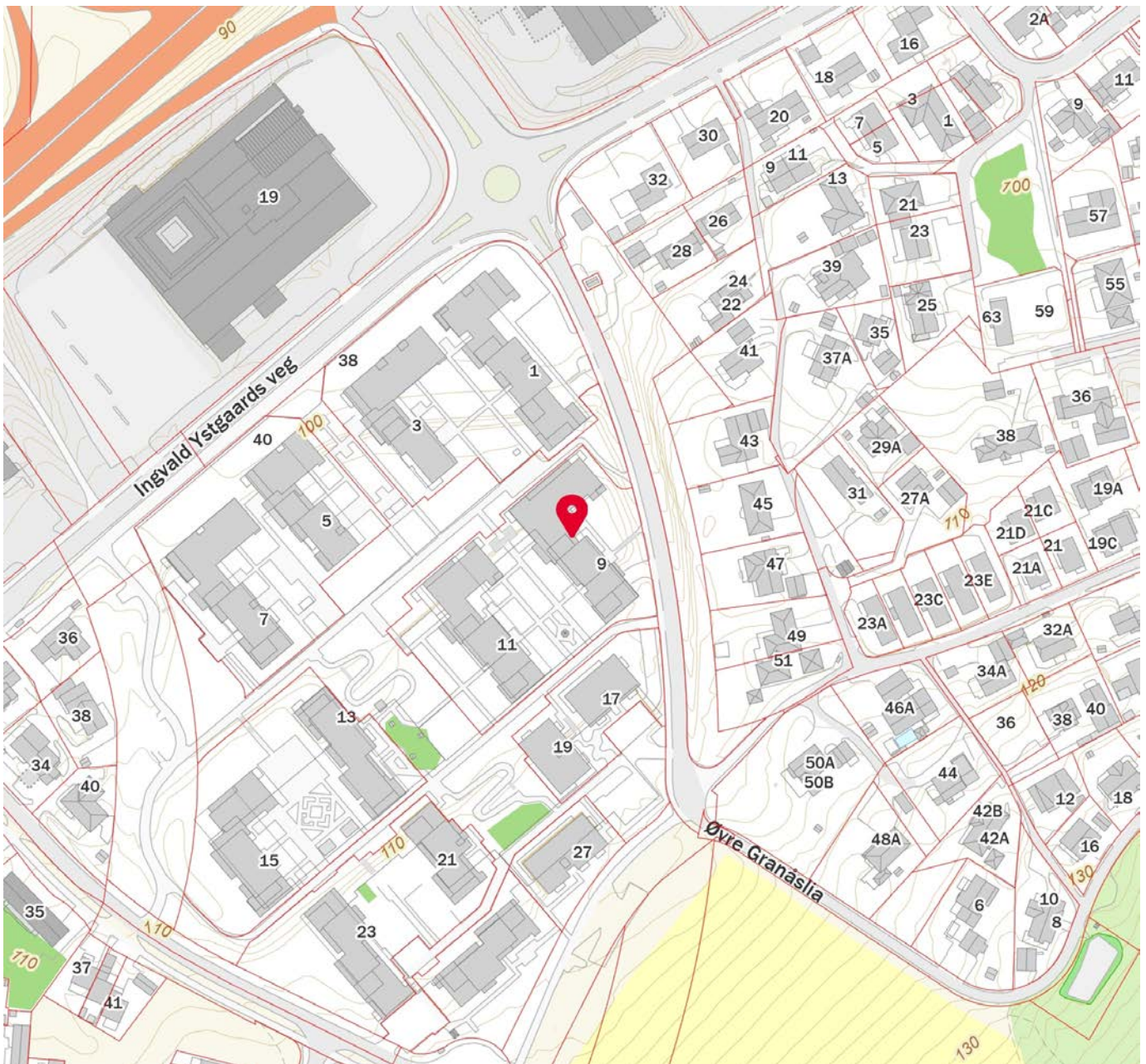
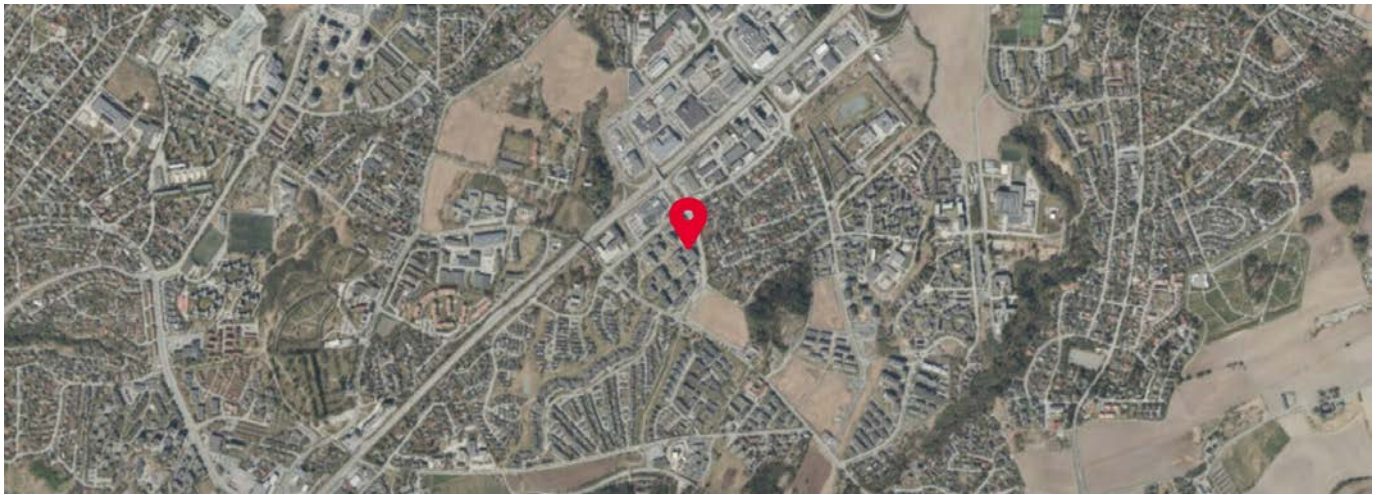


Familiesammensetning



Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250337	

Selger 1 navn
Trym Hågensen

Gateadresse	
Øvre Granåslia 9	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7047

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250337

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

Nei

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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av filter og tilluftsvifte i kjøkkenaggregat

Arbeid utført av

Trønderblikk AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1710250337

Tilleggskommentar

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: 1710250337

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trym Hågensen	242827bea1e1d0b8bdf42 2197936fdafc35eb88c	01.02.2026 20:03:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250337

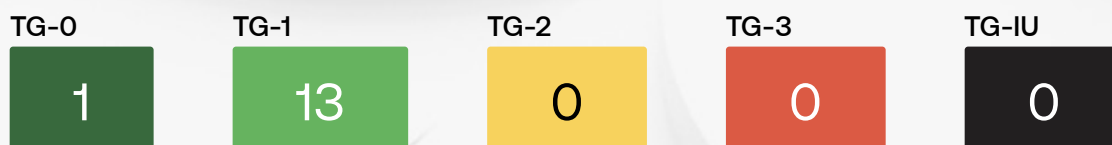
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
BRA: 58 m²
BRA-i: 40 m²
Rapportdato: 9.2.2026 (Gyldig til 9.2.2027)

Samlet vurdering



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/39210>

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. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2026

Rapportdato
9.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Trym Hågensen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæringsskjema utfyllt og gjennomgått etter befarung.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn

Telefon: 416 05 438

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: kk@tft.no

Tittel:

Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Byggmester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Øvre Granåsli 9, 7047 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 49

Bruksnr: 308

Festenr:

Seksjonsnr: 26

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0207

Byggeår: 2019 - Kilde: Matrikkel

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 2. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over kjeller/ underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/ tre, utvendig kledt med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	49	40 Romfordeling: Entré, soverom, bad og stue/ kjøkken.	0	9	0
Kjeller	9	0	9 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	58	40	9	9	0

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 9m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset 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 balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Evt. tettesjikt er etablert under flis og er ikke synlig for kontroll. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

5.2 Vinduer og dører

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

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

5.4 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
Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

5.5 Lovlighet / HMS

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
Det foreligger ferdigattest for byggetrinn 3, del 1 datert 04.02.2022.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

5.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/veggjennomføringer. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget.	

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
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	
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/veggjennomføringer. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige vannledninger.	

TG-1

5.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det ble fremlagt samsvarserklæring for etablering av nyanlegg og tilkobling av baderomskabin, datert 05.03.2019. Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeider utover fremlagt samsvarserklæring.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.	

5.9 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	
Bygningen er tilkoblet felles varmtvann via fjernvarmeanlegg. Oppvarming skjer ved vannbåren varmfordeling gjennom radiator. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik på befaringstidspunktet.	
TG-1	

5.10 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Ventilasjonsaggregatet er plassert over kjøkkenventilator.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
2026	
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	
På befaringstidspunktet var anlegget i drift og ble det registrert luftbevegelser fra tillufts- og avtrekksventiler. Selger opplyser at siste service og filterskifte var i 2026 og opplyser at kulelager i ventilasjonsaggregatet ble skiftet etter befaring. Ingen avvik ble registrert ved visuell kontroll og enkel funksjonsvurdering.	
TG-1	

5.11 Våtrom: Bad

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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Vannsikkerheten vurderes å være ivarettatt med forutsetning at tettesjikt er ført opp til terskel/ topp flis. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Ingen synlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin og unntas derfor hulltaking iht. forskrift. Baderomskabinene er ofte oppført med konstruksjoner i stål eller materialer som begrenser nytteverdien av fuktsøker/fuktmålingsutstyr. Tilstandsgraden er basert på en visuell besiktigelse og øvrige kontrollpunkter i rommet. Det ble ikke registrert synlige symptomer på avvik, og øvrige kontrollpunkter ga ingen indikasjoner på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Baderomskabinen har teknisk godkjenning. FDV-perm kan fremlegges av selger.	

5.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Adresse

Øvre Granåslia 9, 7047 TRONDHEIM

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251867

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300622886

Gårdsnummer

49

Bruksnummer

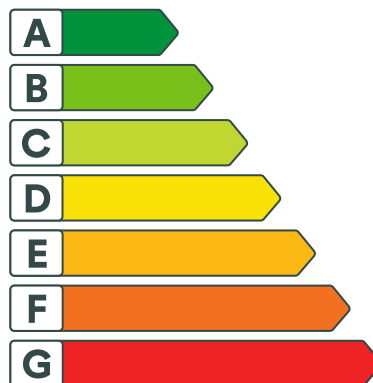
308

Seksjonsnummer

26

Bruksenhetsnummer

H0207



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2019

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

80,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

83,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 673 kWh

Vedtekter

for

Sameiet Fru Cathrines Hage

(org. nr. 922 625 026)

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

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fru Cathrines Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 21.12.18.

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

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49 bnr. 308 i Trondheim kommune.

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening og parkering, som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader til parkering beregnes ut fra antall p-plaser.

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - behandle vederlag til styret
 - velge styremedlemmer
- (3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Trondheim, 16.04.2025
Styret i Sameiet Fru Cathrines Hage

Mads Hagerup-Lyngvær /s/

Ole Martin Lundberg /s/

Tomas Kvaal Leren /s/

Kjell Kristian Gjøvåg /s/

Gro Røneid /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 371 048
TV/Internett	487 830
Lånekostnad I (adm-avtale)	264 857
Fjernvarmeavregning 2022	225 771
Individuelle målere	192 708
Velforeningskont.	181 800
Bodleie	15 840
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	949
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 740 803

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 070

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 586, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 160.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 710
Meglerhonorar, Skjold Forsikringsmegling Øst AS	-22 499
SUM KONSULENTHONORAR	-46 209

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 185
Drift/vedlikehold elektro	-835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 181
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 851
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 261
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 382
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-581 694

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	811
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	811

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Andre fyringskostnader	-305 587
SUM ENERGI / FYRING	-305 587

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Håndverktøy	-4 782
Datautstyr	-2 248
Annet driftsmateriale	-17 081
Vaktmestertjenester	-56 656
Vakthold	-102 369
Renhold ved firmaer	-138 300
Snørydding	-54 700
Andre fremmede tjenester	-17 579
Kontor- og datarekvisita	-12 999
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 586
Andre kontorkostnader	-11 470
Kontingenter	-181 800
Bank- og kortgebyr	-3 849
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-549
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-609 967

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	282
SUM FINANSINNTEKTER	10 617

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-128 014
Renter på leverandørgjeld	-2 541
SUM FINANSKOSTNADER	-130 555

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin	
Tilgang 2023	45 670
Avskrevet tidligere	-7 612
Avskrevet i år	-15 223
	22 835
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	22 835

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 223****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr og fakturakostnader	2 310
Til gode av eierne	1 732
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 042

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-110 636
SUM INNTEKTER	-110 636

KOSTNADER

Administrasjon	31 917
Fjernvarme	130 311
Strøm	19 141
Vann	93 262
SUM KOSTNADER	274 631

Uoppgjorte avregninger	-482
------------------------	------

SUM ENERGIAVREGNING	163 513
----------------------------	----------------

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.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	-1 290 296
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	494 848
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	299 642
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-495 806

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-1 060 396

Økning i år

-1 433 725

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

137 207

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

137 792

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

494 848

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

299 642

-1 424 632

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 424 632**

[illegible]

[illegible]



Bygg E og F. Fasade Vest



Bygg F. Fasade Sør



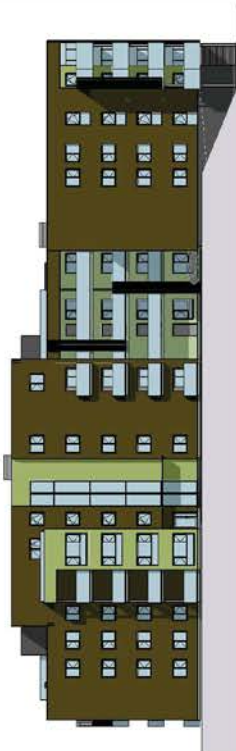
Bygg E og F. Fasade Øst



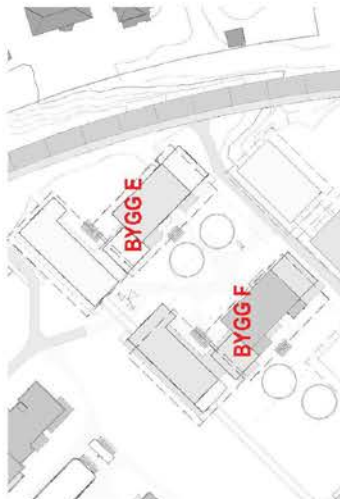
Bygg E. Fasade Nord



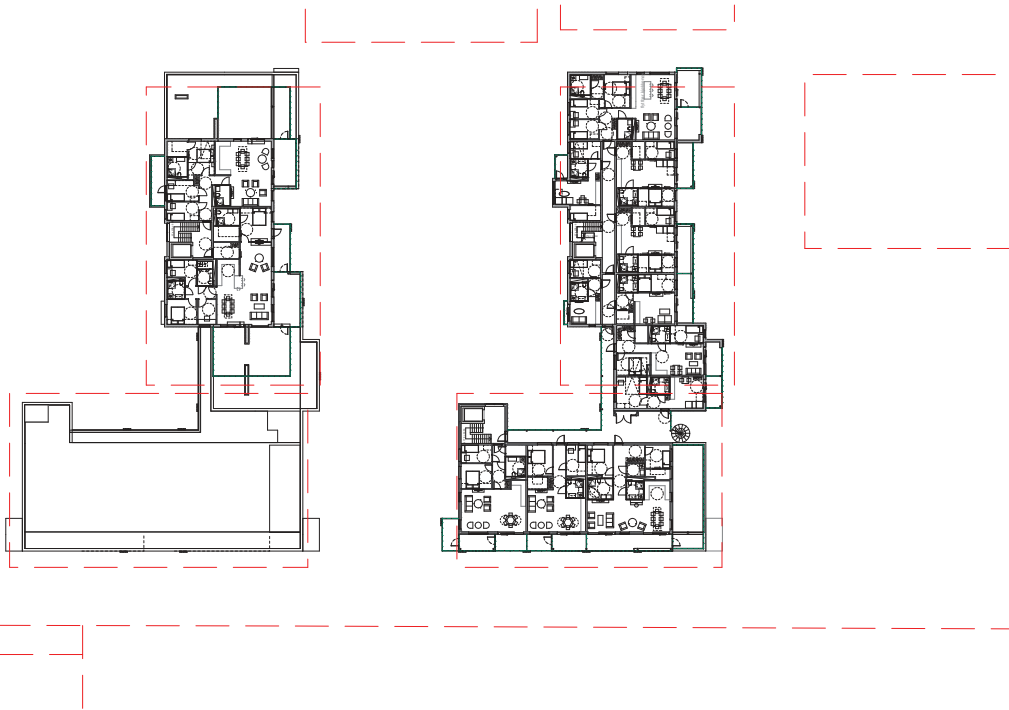
Bygg E. Fasade Sør



Bygg F. Fasade Nord



PROJEKTE		Heimdal Bolig		Strinda Hageby - BT3	
ARKITECT	Per Kjetil Andreassen AS Byggesak nr. 17/15 23 23 - Fagbrev	PROJEKTANT	1.500 L. 1.000	UTGIVET	24.02.2017
TITEL		Fasader		PROJEKT NR.	
☐ FORPROSJEKT		☐ ANBUDESTEGNING		PROJEKT NR.	
☒ SØKNAD OM TILTAK		☐ ARBEIDSTEGNING		1.500 L. 1.000	
☐ FORELØPIG		☐ SOM BYGGET		PROJEKT NR.	
Rev / Dato rev / Tegner / Tegner		E - 1 0		PROJEKT NR.	



Heimdal Bolig		Strinda Hageby - BT3	
 Per Kristoffer Mellesjøen AS Bredtveit 1, 1015 Sandness 74 55 47 50 - pka@pka.no		PROSJEKT KODE: 1000 PROJEKTSKED: 1000000 PROJEKTLEDER: P. MELLESJØEN PROJEKT: 1000000	REVISJON KODE: 1000 REVISJONSKED: 1000000 REVISJONLEDER: P. MELLESJØEN REVISJON: 1000000
PROSJEKT ☐ FORPROSJEKT ☒ SØKNAD OM TILTAK ☐ FORELØPIG ☐		ANBUDESTEGNING ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ SOM BYGGET ☐	
Rene: 1000000 Dato: 24.02.2017 Tegn: 1000000 Tittel: 1000000		4. Etasje E - 0 5	



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Amjed Hasan Naji

Saksnummer
BYGG-20/84263
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Tor Kalland Wigum
Dato
04.02.2022

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

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

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Amjed Hasan Naji
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STRINDA HAGEBY 1-3 AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.02.2017. Søknaden er komplettert 27.02.2017 og 24.04.2017

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-17/82296-1.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Regulering på grunnen

TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)

§12-6 HENSYNSONER

§11-6 a) SIKRINGSONE

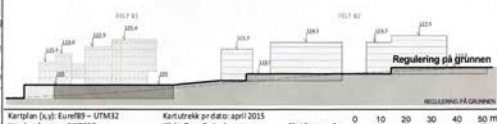
- Frakt (140)

§12-7 BESTEMMELSEMRÅDE

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

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisklinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for sikringsoner
- Grense for bestemmelsemråde
- Avkjørsel



Kartplan (L-utt) Eund89 - UTM32 Kartutvalgt pr dato: april 2015 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 50 m

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

Revisjoner	Dato	Sign.	Beskrivelse	Dato	Sign.
A Endringer etter møte nylkom	28.05.2014	AD	F. Justeringer etter teknisk kontroll	19.02.2015	AEK
B Justeringer	03.07.2014	AD	F. Justeringer	11.02.2015	AEK
C Etter innvalgt forslag	02.09.2014	AD	W. Justeringer	10.04.2015	Bm/TA
D Justeringer	11.02.2015	AD			
SARBEIDSHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN					
Kommisjonering, vedtakende reguleringer vedtatt	06.09.2013				
Bekreftelse etter 108	24.05.2014				PLA/AS
Bekreftelse i byggesaksbehandling	04.11.2014				
Offisiell uttalelse	12.11.2014				
Bekreftelse i byggesaksbehandling	27.05.2015				
Bekreftelse i miljø- og byutviklingskomiteen	04.06.2015				
Godkjent i bystyret	28.06.2015				
Forslagstiller: pka					
Planlagt produsent: av RAMBOLL					
Dato: 01.04.2014					
Reguleringsplan: r20130052					
Kommunens saknr: 13/26991					

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 13/26991 r20130052

Granåsen gård, vestre del

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

Detaljregulering med bestemmelser

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

av 1. juli 2008, har Trondheim bystyre i

Møte 28.06.2015 og saknummer 97/15 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med

godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik

Ordfører

Kommunalsjef

Regulering under grunnen

TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPÅN

§12-6 HENSYNSONER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Foredninger (1150)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealsformål
- Byggingrense
- Avkjørsel

Illustrasjonslinjer i planen:

- Planens omfang på grunnen



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

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Granåsen gård, vestre del

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

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjonnr. 1 Dato 28.05.2014 Sign. Revisjonnr. 2 Dato 10.04.2015 Sign.

A Endringer etter møte i/utvalg 28.05.2014 A/S Til utvalgsbehandling 10.04.2015 Bm/PS

B Endring etter teknisk kontroll 28.05.2014 A/S

C Endringer 28.05.2014 A/S

D Justeringer 05.09.2014 A/S

Saksbehandler i HØRSE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 04.10.14

Sammenheng mellom vedtatt reguleringstekst 06.09.2013

Behandlet etter LBL 14.05.2014

Behandlet i Bygningssakstyret/planutvalg 08.11.2014

Offisiell uttalelse 11.11.19.10.2014

Behandlet i Bygningssakstyret/planutvalg 27.05.2015

Behandlet i miljø- og byutvalgskomiteen 06.06.2015

Godkjent i bystyret 18.06.2015

Forslagstiller: pka

Reguleringsplan nr: r20130052

Planlagt produsert av: RAMBOLL

Dato: 14.05.2014

Kommisjons saknr: 13/26991

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/26991 r20130052

Granåsen gård, vestre del

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

Detaljregulering med bestemmelser

i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningssloven

av 1. juli 2008, har Trondheim bystyre:

Møte 28.04.2015 og saknummer 97/15 vedtatt planen.

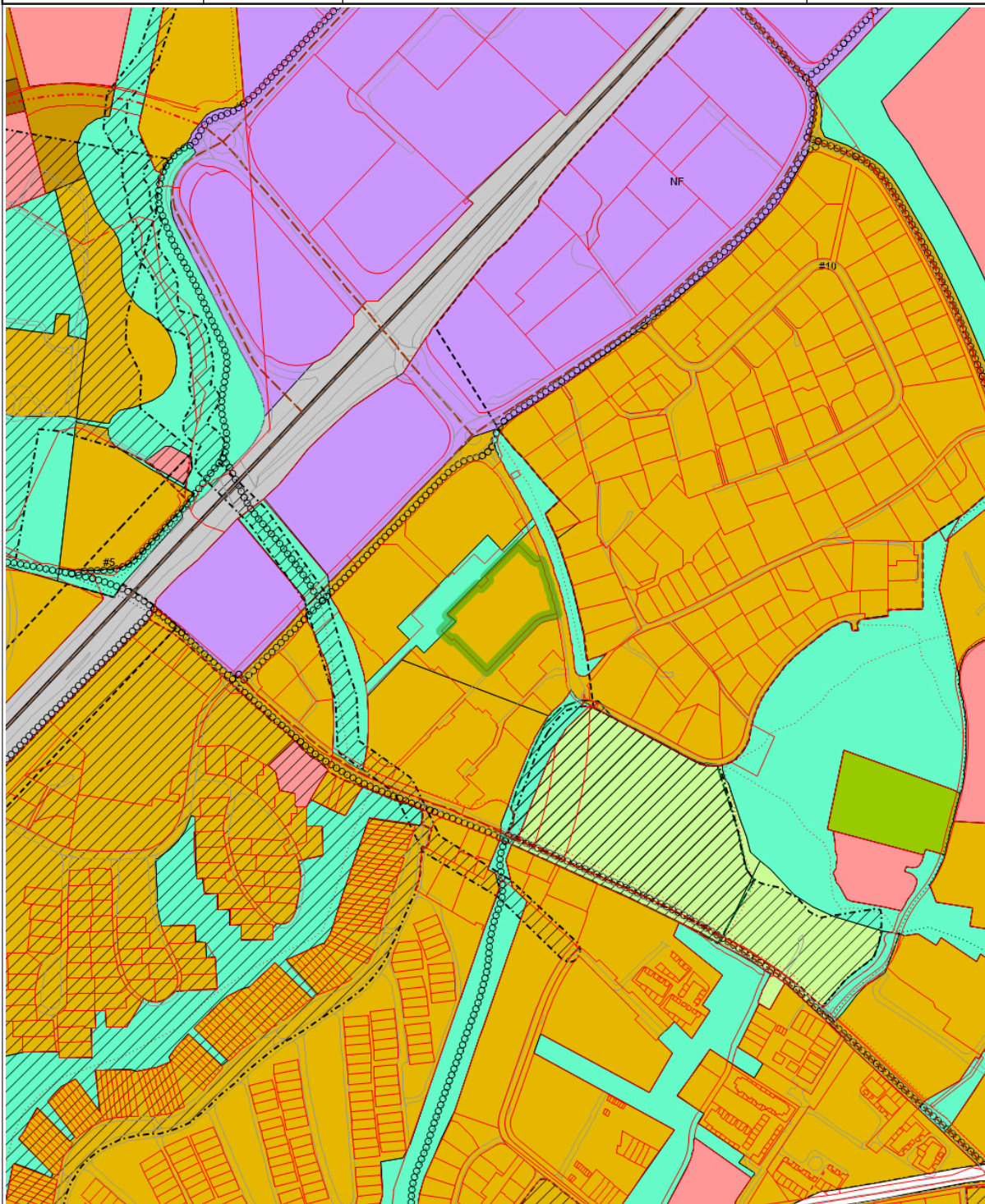
Planen er taget inn på dette kartet i samråd med

godkjenningen i bystyret.

Rita Ottavik

Ordfører formannskapet/utvalget

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0		Snr: 26
	Adresse:	Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM				
	Annen info:					





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130052

Arkivsak:13/26991

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

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

3.2 Tekniske planer

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

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

3.3 Utomhusplan

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

3.4 Fjernvarme

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

3.5 Matjord

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

3.6 Arkeologiske funn

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

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

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

Det skal etableres minimum 320 boenheter innenfor planområdet.

4.1.3 Byggehøyder

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

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

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

4.1.4 Boligtyper

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

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

4.1.5 Avfallshåndtering

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

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

4.1.6 Parkering og atkomst

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

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

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

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

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

4.1.7 Utforming av uteareal

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

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

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

4.2 Boligbebyggelse B1

4.2.1 Formål

Område B1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Parkering

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

4.2.3 Felles lekeareal

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

4.2.4 Renovasjonsanlegg

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

4.2.5 Støyskjerming

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

4.3 Boligbebyggelse B2

4.3.1 Formål

Område B2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.3.2 Parkering

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

4.3.3 Felles lekeareal

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

4.3.4 Renovasjonsanlegg

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

4.3.5 Støyskjerming

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

4.4 Forretninger F1

4.4.1 Formål

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

4.4.2 Utforming av bebyggelse

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

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

4.5 Forretninger F2

4.5.1 Formål

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

4.5.2 Utforming av bebyggelse

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

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

4.6 Renovasjonsanlegg

4.6.1 Formål

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

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

5.1.1 Kjøreveg, o_V

Veg o_V skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.1.2 Kjøreområde f_V

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

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

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

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

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

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

5.2 Fortau

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

5.3 Gang-/sykkelveg

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

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Kollektivholdeplass

5.5.1 Formål

Kollektivholdeplass o_KH skal benyttes til offentlig bussholdeplass.

5.6 Parkeringshus/-anlegg

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

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

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

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Utomhusplan

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

6.1.2 Turveg

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

6.1.3 Fordrøyningsanlegg

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

6.1.4 Kvartalslekeplass

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

6.1.5 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon og fjernvarmeundersentral innenfor o_GR2.

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

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

§7 BESTEMMELSER OM MILJØ

7.1 Plan for anleggsperioden

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

7.2 Støy

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

7.3 Geotekniske forhold

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

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

8.1 Kvartalslekeplass

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

8.2 Kjøreveg

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

8.3 Fortau

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

8.4 Gang- og sykkelveg

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

8.5 Sykkelveg

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

8.6 Offentlig grønnstruktur

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

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

8.7 Nettstasjon

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

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Skolekapasitet

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

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

9.2 Trafikkløsning mot E6

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

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

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

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

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

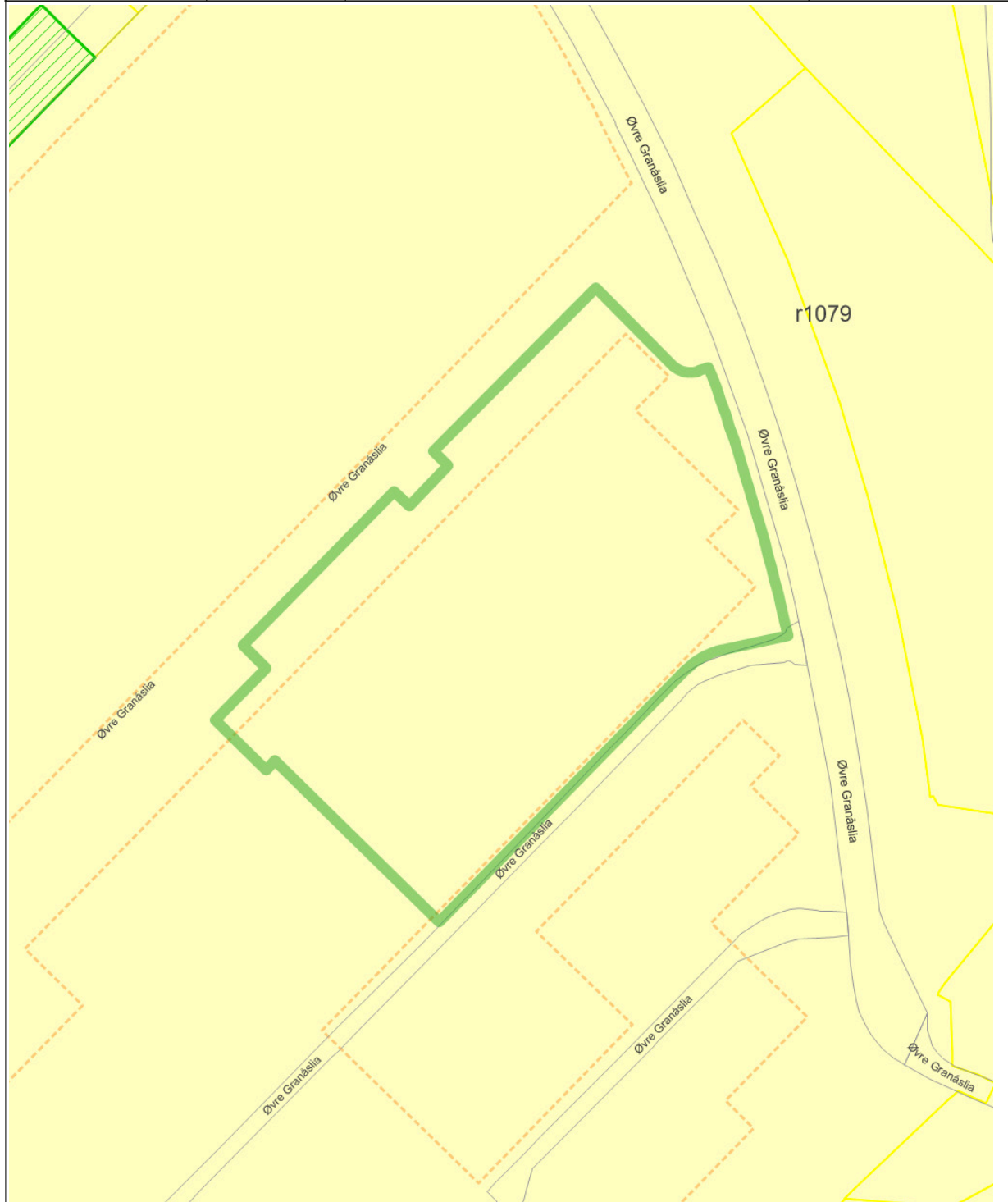
9.3 Bom i Nedre Granåslia

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

Bystyrets møte 18.06.15
Saksnr. 96/15

Pita Ottersen

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0		Snr: 26
	Adresse:	Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM				
	Annen info:					





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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Granåslia 9
7047 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre