



aktiv.

Stokkbekken 187, 7048 TRONDHEIM

**Gjennomgående og moderne
2-roms selveier fra 2016 | Lun
balkong | Garasjeplass | Nært
buss, nydelige turområder og**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Felleskostn.: Kr 2 332,-
Selger: Dejan Rakazovic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 38/43 kvm
Tomtstr.: 5170.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 280
Snr. 75
Oppdragsnr.: 1710250215

Velkommen til Stokkbekken 187!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Stokkbekken 187 - en luftig, moderne og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet fra 2016. Leiligheten ligger i 2. etasje, i enden av en stille blindvei og har et bruksareal på ca. 38 kvm, pluss en balkong på ca. 9 kvm. Det medfølger også parkeringsplass i felles garasjekjeller. Miljøet er usjenert og rolig, med idylliske turmuligheter i umiddelbar nærhet, og det er kort vei til NTNU.

Verdt å merke seg:

- Fjernvarme
- Nye gulv i 2025
- Kort vei til NTNU
- Godt med skaplass
- Balansert ventilasjon
- Ny benkeplate fra 2025
- Blindvei, rolig, lite trafikk
- Nymalte overflater i 2025
- Tidlig vår, nærhet til marka
- Fin utsikt og gode solforhold
- Kjøkken med integrerte hvitevarer



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Egenerklæring	33
Tilstandsrapport	38
Energiattest	53
Husordensregler	54
Vedtekter sameiet	56
Vedtekter velforening	64
Regnskap 2024 Sameiet	70
Regnskap 2024 Velforening	76
Byggetegninger	91
Seksjoneringstegninger	93
Ferdigattest	98
Situasjonskart	101
Kommuneplankart	102
Reguleringskart	104
Reguleringsplan	107
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod i kjeller.

2. etasje:

BRA-i: 38 m² - Entre/ gang, soverom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

9 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5170.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med nærhet til busstopp, idrettsanlegg og idylliske turområder, samt kort vei til høyskoler, butikker, badesteder og treningssentre. Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, hekk og asfaltert gårdsplass, og det er satt ut sittebenker til felles anvendelse i hagen.

Leiligheten har utgang til en overbygd balkong på ca. 9 kvm. Her er det fin plass til en hyggelig sittegruppe, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Balkongen har dekke i tre og rekkverk i stål med glassflater og liggende spiler. På husveggen er det montert både utestikk og moderne utebelysning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et fredfullt og svært attraktivt boligområde på Miljøbyen ved Brundalen i Trondheim. Her bor du tilbaketrukket til, med kort vei til marka og kun en liten svipptur til sjøen. NTNU Dragvoll også innen fin gangavstand og nås på ca. 15 min til fots. Området har gode bussforbindelser til sentrum og NTNU sine campuser.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett. Det er kort vei til Charlottenlundhallen, Vikåsenhallen og Ranheim Friidrettshall med nærliggende fotballanlegg. Området er kjent for et godt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett. I nærområdet ligger Stokkanbakken som har et godt, rimelig alpintilbud med to heiser.

Ellers er Estenstadmarka et eldorado for friluftsmenneskene i familien. I Estenstadmarka finnes det milevis med turstier og skiløyper, samt flere idylliske tjern og vann for både bading og fiske. Om vinteren er det flotte oppkjørte lysløyper og akebakker. Fotballbane, lekeplass, skøytebane og treningssenter finner du også i nærområdet.

Grilstad Marina ligger en 10 minutters kjøretur fra boligen. Marinaen består blant annet av småbåthavn, lekeplasser, sandvolleyballbane og fine turstier ved fjordkanten. Herfra kan du også følge Ladestien, som gir gode turmuligheter i naturskjønt terreng. Følger du Ladestien noen hundre meter, finner du den populære badestranden på Rotvoll.

Rema 1000 og Coop Extra er nærmeste dagligvarer. Det er ca. 10 min med bil til Sirkus Shopping, som har et variert utvalg av butikker, deriblant apotek, sushi-restaurant og tannhelsesenter. Valentinlyst Senter, Lade, Solsiden og Midtbyen ligger også godt innenfor rekkevidde og kan by på alt av bymessige fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Fra området er det hyppige bussavganger til sentrum. Nærmeste holdeplass er Brundalen sykehjem, som ligger ca. 500 meter fra boligen. Det tar ca. 9 min å kjøre til Leangen togstasjon, og rundt 28 min til Trondheim lufthavn Værnes.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Leilighetsbygg oppført i 2. etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt tak, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

ENTRÈ

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via felles, utvendig trapp og svalgang. Vel inne er det en pen, langstrakt entré på ca. 9,5 kvm. Entreen er holdt i en stilren kombinasjon med lysmalte vegger mot gyllent parkettgulv, og det er downlightsbelysning i himlingen. Yttertøy, sko og utstyr ryddes bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

KJØKKEN

Kjøkkenet har et moderne og arealeffektiv design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, takoppforede skap og grå laminatbenkeplate fra 2025 med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkebelysning og benkestikk.

STUE

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et innbydende allrom på ca. 14,5 kvm. Rommet har lysmalte vegger og gyllent parkettgulv, og via store vindusflater på endeveggen strømmer dagslyset inn. Det er god plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og rommet har utgang til en inntrukket balkong på ca. 9 kvm som er en fin forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret.

BAD/WC/VASKEROM

Leiligheten har et delikat bad/wc/vaskerom på ca. 4,5 kvm. Badet har hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulvet. Innredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et stort speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

SOVEROM OG GARDEROBE

Via en hvit dør i entreen er det adkomst til en lyst og pent soverom på ca. 8 kvm. Rommet har lysmalte vegger mot et pent parkettgulv, og et stort vindu på endeveggen gir fin, naturlig lyssetting. På soverommet er det plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og det er romslige skyvedørsgarderober både på soverommet og i entreen. Leiligheten har for øvrig lagringsplass i en disponibel kjellerbod på ca. 8 kvm.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Byttet benkeplate på kjøkken sommeren 2025
- Lagt nytt gulv sommeren 2025
- Malt alle veggflater sommeren 2025

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med GlobalConnect.

Parkering

Det medfølger parkering i garasjekjeller. Mulighet for å etablere el-billader.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7779375

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.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

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

FORETAKETS 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)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 16 284

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for september 2025 på kr 1 357 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 807 064

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 228 257

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

38/3060

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Fjernvarme a-konto: kr 463,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 1 344,-
- Velforeningskontingent: kr 120,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 273,-
- Kostnad målingsbasert avregning: kr 32,-
- Parkering: kr 100,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 332

Andel fellesformue

Kr 10 272

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-2

Organisasjonsnummer

917777039

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.08.16.

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten fastsettes av årsmøtet i velforeningen. Velforeningen drifter og eier felles friområder, samt eventuelt felles vann- og avløpsledninger og eventuelle felles parkeringsplasser.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -136 701,-
- Egenkapital: Kr 823 879,-
- Disponible midler: Kr 823 879,-
- Årets endring i disponible midler: Kr -136 701,-

Velforeningens økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: kr -205 304,-
- Egenkapital: kr 979 581,-
- Disponible midler: kr 870 458,-
- Årets endring i disponible midler: kr -197 509,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 280, seksjonsnummer 75 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:

HEFTELSE

5001/49/280/75:

12.09.2016 - Dokumentnr: 824048 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

GRUNNDATA

10.08.2016 - Dokumentnr: 719200 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 75

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 38/3060

RETTIGHETER

30.03.2017 - Dokumentnr: 279245 - Erklæring/avtale

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

Rett til å benytte avfall- og kildesorteringsplass

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Stokkbekken 165, 169-191, datert 17.03.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor eiendommen ligger i byggesone 3.

Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg, og turvegtrasè.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Granås. Del av gnr 49 bnr 1 - 4 med planID r1108l, datert 19.11.2009.

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

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)
84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 974 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 977 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 040,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

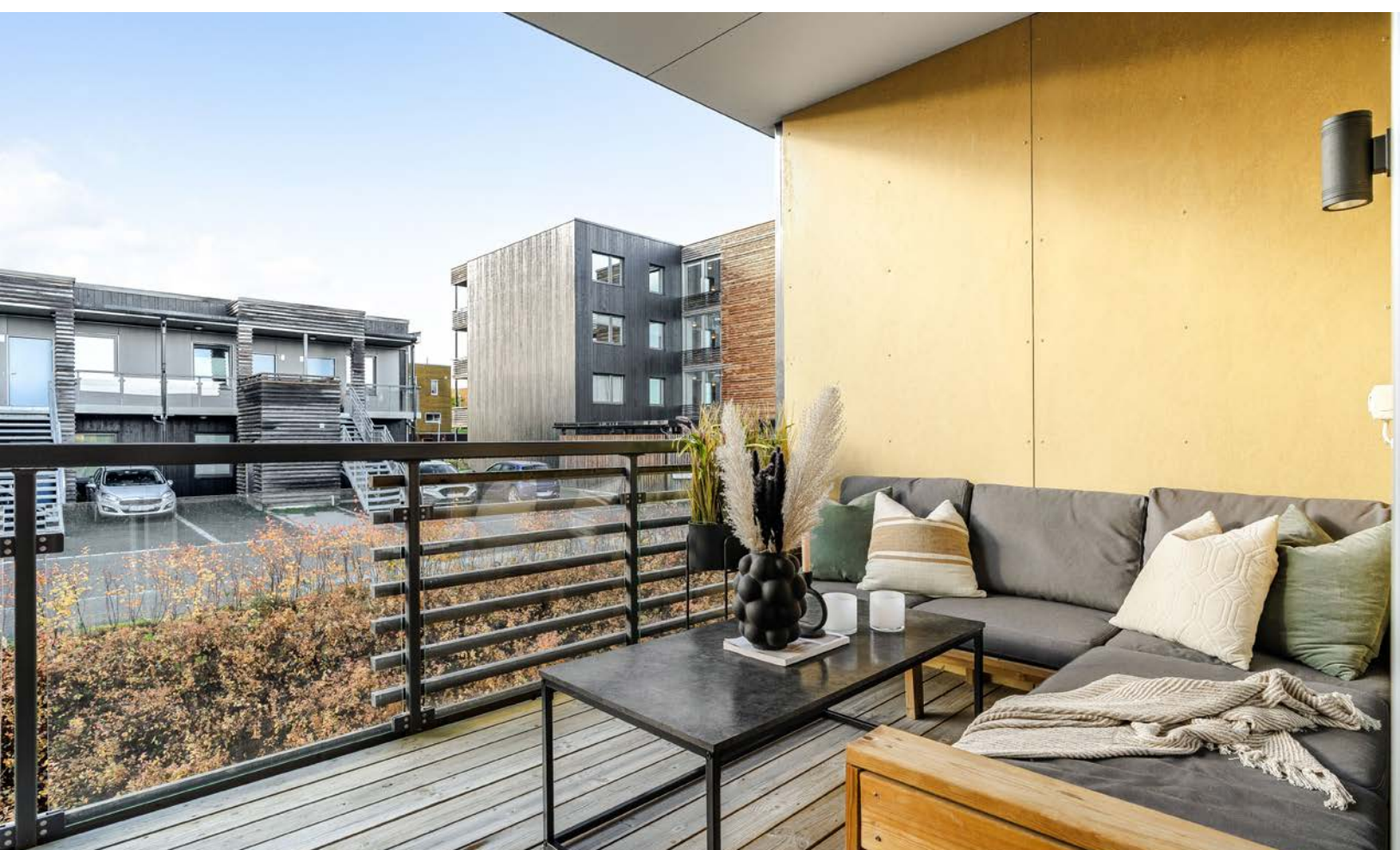
Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

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

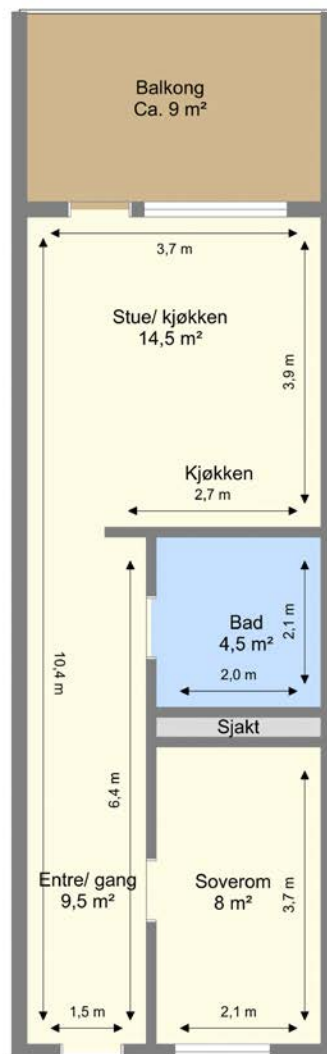
Salgsoppgavedato

10.10.2025



Stokkbekken 187, Snr 75

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.



















Vedlegg

Nabolagsprofil

Stokkbekken 187 - Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brundalen sykehjem Linje 14, 102	6 min 0.5 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	9 min 4.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 7.8 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	10 min 0.9 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	10 min 5.6 km

Ladepunkt for el-bil

NTNU Dragvoll	15 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

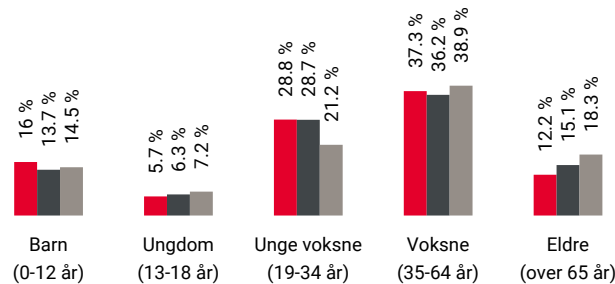
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Brundalsgrenda barnehage (3-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Leistad barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Dragvoll PostNord	15 min 1.3 km
Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	16 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



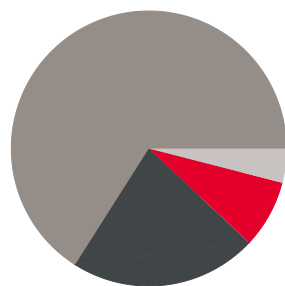
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Brundalen skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Brundalen videregående	10 min	🚶
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.8 km	
🚴 EasyFit Brunstad	18 min	🚶
🚴 TrenHer Angelltrøa	20 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Grilstadporten kjøpesenter

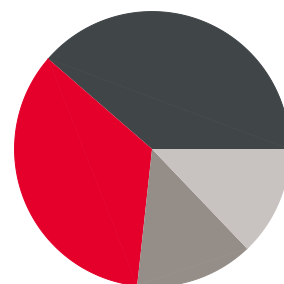
7 min 🚗



Vitusapotek Ranheim

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



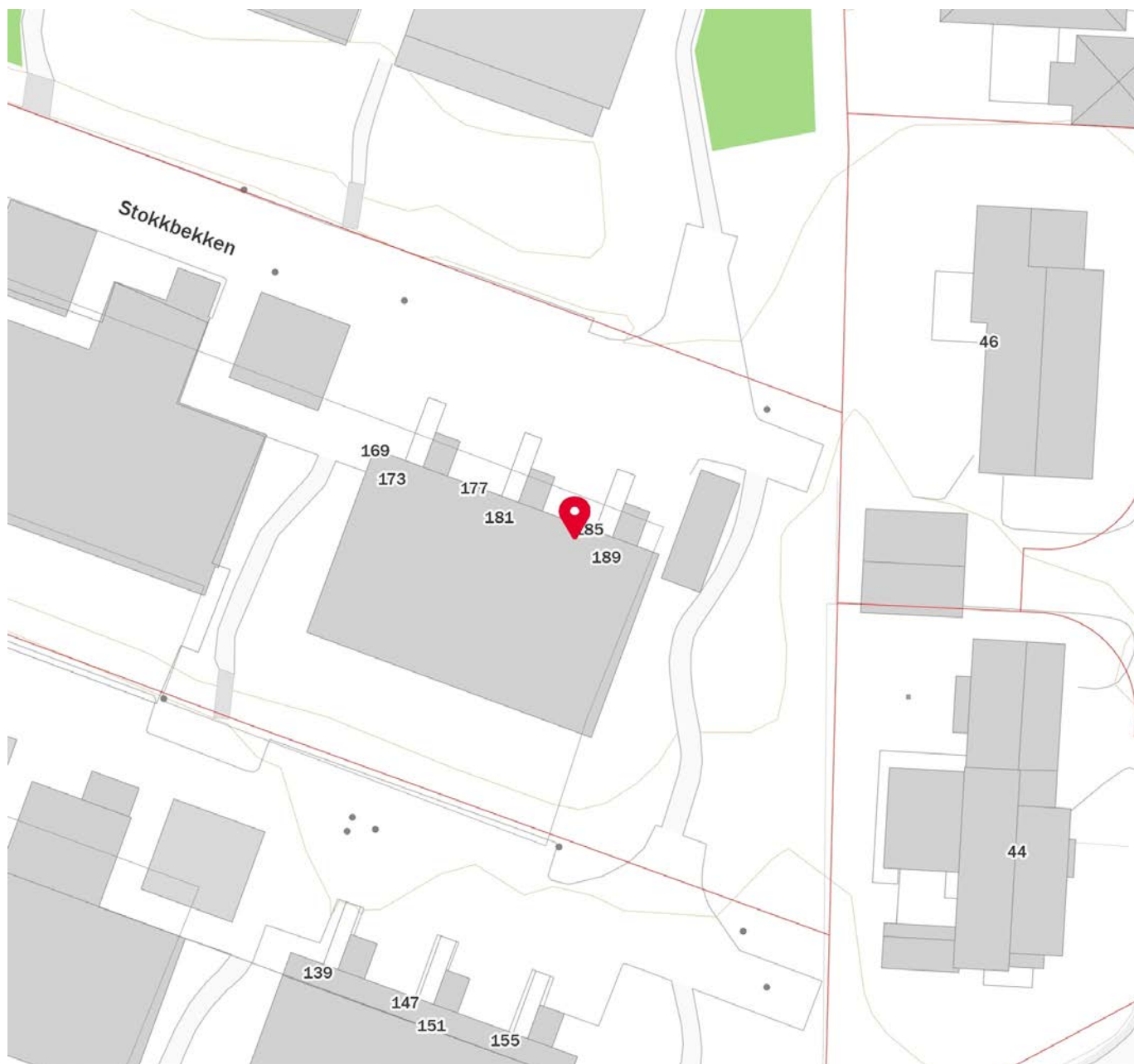
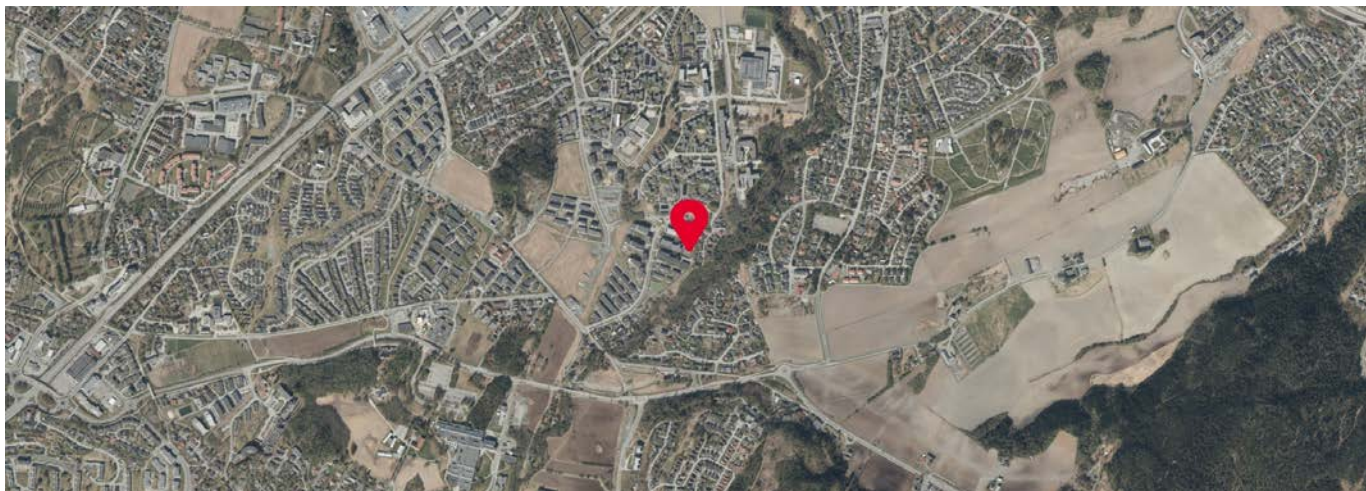
0%

47%

Brundalen
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250215	

Selger 1 navn
Dejan Rakazovic

Gateadresse	
Stokkbekken 187	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7048

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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: 1710250215

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250215

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250215

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dejan Rakazovic	48db07213622a3facc0e6 36d474a7114de250284	09.10.2025 12:28:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250215

- 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>

Stokkbekken 187 7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 38 m²

BRA-i: 38 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

14

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 49 BNR: 280 SNR: 75

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Stokkbekken 187
7048 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36532>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.10.2025

Rapportdato
9.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Dejan Rakazovic**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Stokkbekken 187, 7048 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	49	Bruksnr:	280	Festenr:	
Seksjonsnr:	75	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2016						
Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Leilighetsbygg oppført i 2. etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt tak, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	38	38	0	0	9
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	43	38	5	0	9

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	38	38	0	0	9
Totalt m²	38	38	0	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	38	38	0	Entre/ gang, soverom, bad, stue, kjøkken.	
Totalt m²	38	38	0		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader. Benkeplate er skiftet i 2025.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 17.03.2017.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.7 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**TG-1**

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Årlig filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet er plassert på kjøkken. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.11 Våtrom

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	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

TG-1

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?	Nei
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

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

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

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

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

6.12 Rom under terreng

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

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.15 Toalettrom

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

6.16 Trapp

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

6.17 Varmesentral

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

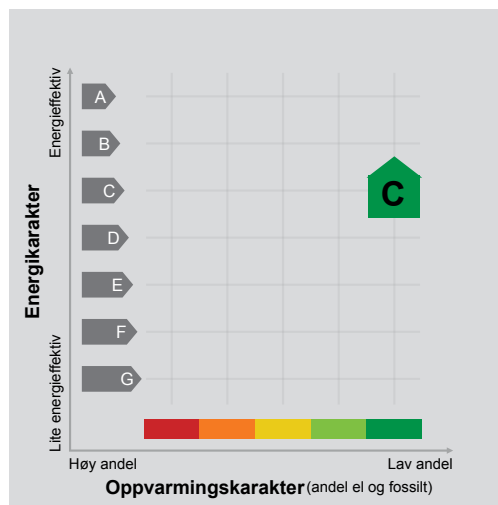
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Stokkbekken 187
Postnummer	7048
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	280
Seksjonsnummer	75
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300408900
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-178207
Dato	09.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-2

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 24.08.16

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Det skal være ro i sameiet mellom midnatt og kl 07.00 på fredag og lørdag, og mellom kl 23.00 og 07.00 på øvrige dager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

VEDTEKTER

SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-2

(org. nr. 917 777 039)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av årsmøtet 18.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.08.16.

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten fastsettes av årsmøtet i velforeningen. Velforeningen drifter og eier felles friområder, samt eventuelt felles vann- og avløpsledninger og eventuelle felles parkeringsplasser.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 76 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 280 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av terrasser og boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

Sameiet/seksjonseierne disponerer til sammen 55 parkeringsplasser i parkeringskjeller, organisert som fellesareal. Styret er pliktig til å holde en oppdatert oversikt over hvem som bruksrett til hvilke plasser.

Sameiet disponerer 1 parkeringsplass i parkeringskjeller som er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Styret kan tildele slik plass til seksjonseiere med HC- bevis som eier en seksjon med bruksrett til parkeringsplass. De som evt. disponerer HC-plass uten særskilt behov kan da pålegges å bytte parkeringsplass. Byttet er midlertidig og gjelder kun så lenge seksjonseier eller noen fra hans husstand har et dokumentert behov. Øvrige bytter av parkeringsplasser skal skje med samtykke fra de seksjonseiere som er berørt. Styret skal godkjenne og registrere alle bytter.

Gjesteparkering skjer utendørs på tomten.

Hver seksjonseier har bruksrett til 1 bod.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Dersom det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

3-2 Registrering av eierskifter

Erverv og utleie av eierseksjoner skal i forkant av salg/leieperiode meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

3-3 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til parkering, kabel- TV og kontingent til velforening. Dette fordeles flatt mellom sameierne. Utgifter til fjernvarme fordeles etter forbruk. En måler pr. bolig for radiatorvarme og tappevann.
- (2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (3) Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på fellesareal, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges opp til to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Både varsel og innkalling til årsmøte kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen og en annen fordeling av felleskostnadene og
- bomiljøtiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for noen av sameierne på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

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

§ 1 Navn

- 1.1 Foreningens navn er Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård.

§ 2 Formål og virkemidler

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

§ 3 Geografisk område

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

§ 4 Juridisk person

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

§ 5 Pliktig medlemskap

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

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

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

§ 6 Betaling av medlemskontingent

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

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

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

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

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

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

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

§ 8 Årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10 Velforeningens styre

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

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

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

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

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

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

10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder. Nestleder kan attestere ved leders fravær og etter avtale med leder.

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

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning, sammenslåing og deling.

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

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

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

Vedlegg 1 :

Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

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

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

Geografisk område



Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-2 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 180 512	1 103 232	1 180 531	1 298 584
Inntekter garasjer		63 600	64 200	63 600	63 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		236 208	223 440	236 208	248 976
Andre tillegg	1	109 440	109 440	109 440	109 440
Andre driftsinntekter	2	39 052	15 322	15 000	12 000
Sum driftsinntekter		1 628 812	1 515 634	1 604 779	1 732 600
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-19 105	-17 569	-17 569	-19 035
Styrehonorar		-135 000	-124 600	-135 000	-135 000
Forretningsførerhonorar		-136 954	-132 289	-137 000	-141 500
Honorar administrative tjenester		-27 600	-29 265	-23 300	-28 900
Eksterne honorar	4	-21 492	-14 165	-14 600	-15 400
Kontingent/felleskostnader	5	-109 440	-109 440	-109 440	-109 440
Drifts- og serviceavtaler	6	-89 195	-39 692	-48 200	-44 000
Vaktmestertjenester		-302 680	-164 948	-119 000	-226 150
Renholdstjenester		-120 026	-194 723	-124 500	-124 500
Løpende vedlikehold	7	-91 711	-173 630	-510 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	8	-60 938	-219 803	-60 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-235 641	-223 046	-236 208	-248 976
Forsikring		-171 946	-149 560	-163 020	-201 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-27 709	-34 768	-27 600	-25 000
Energi, felles		-238 083	-211 967	-247 000	-243 000
Andre driftsutgifter	9	-10 382	-9 455	-23 500	-18 500
Sum driftskostnader		-1 797 902	-1 848 918	-1 995 937	-2 150 501
DRIFTSRESULTAT		-169 090	-333 284	-391 158	-417 901
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		32 504	41 445	25 000	30 000
Finanskostnader		-115	-371	0	0
Netto finansposter		32 389	41 074	25 000	30 000
Resultat før skattekostnad		-136 701	-292 210	-366 158	-387 901
Ordinært resultat etter skatt		-136 701	-292 210	-366 158	-387 901
ARSRESULTAT	10, 13	-136 701	-292 210	-366 158	-387 901
Disponering av totalresultat:		-136 701	-292 210	-366 158	-387 901
Overført fra annen egenkapital		-136 701	-292 210	0	0

Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	2 095	0
Forskutterte kostnader MBU	11	334 832	421 320
Periodiserte kostnader	11	232 492	190 678
Mellomregning Klare Finans	11	29 183	30 766
Opptjente renter	11	32 504	41 445
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	975 793	1 357 441
Sum omløpsmidler		1 606 900	2 041 650
SUM EIENDELER		1 606 900	2 041 650

Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	823 879	960 580
Sum egenkapital		823 879	960 580
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 858	507 971
Forskudd kunder		30 830	30 258
Forskuttede inntekter MBU		452 224	448 991
Påløpte kostnader		50 109	93 851
Sum kortsiktig gjeld		783 021	1 081 071
Sum gjeld		783 021	1 081 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 606 900	2 041 650

Sted: _____, dato: _____

Hanne Kathrin Johansen
Leder

Øyvind Stølan Nydal
Styremedlem

Bjørn Kristian Punsvik
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Andre tillegg	109 440	109 440
Sum andre tillegg	109 440	109 440

Andre tilleggsinntekter gjelder velforeningskontingent.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvagift elbil	27 052	0
Strømvagift eluttak	12 000	15 322
Sum andre inntekter	39 052	15 322

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	19 035	17 569
Reisekostnader	70	0
Sum personalkostnader	19 105	17 569

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Fakturerte tjenester	1 487	0
Juridisk rådgivning	4 813	0
Sum eksterne honorarer	21 492	14 165

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	109 440	109 440
Sum felleskostnad velforening/sameie	109 440	109 440

Boligselskapet er underlagt Velforeningen Miljøbyen Granåsen og betaler felleskostnader inn til selskapet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 019	19 896
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	34 375	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	11 301	10 608
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 500	9 188
Sum drifts- og serviceavtaler	89 195	39 692

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	33 383	106 859
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 241	20 896
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	13 953	38 475
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	28 202	3 348
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 891	1 975
Reparasjon og vedlikehold annet	2 043	2 078
Sum vedlikehold	91 711	173 630

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	60 938	219 803
Sum periodisk vedlikehold	60 938	219 803

Periodisk vedlikehold gjelder fasadespyling.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 190	2 610
Generalforsamling/årsmøte	0	750
Bankgebyrer	744	792
Andre gebyrer	5 053	5 202
Hjemmeside/internett/TV-abo	110	0
Dagligvarer	285	0
Andre kostnader	0	101
Sum andre driftsutgifter	10 382	9 455

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning Klare Finans.

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	960 580	1 252 790
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-136 701	-292 210
Årets endring i disponible midler	-136 701	-292 210
Disponible midler i periodens slutt	823 879	960 580
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	823 879	960 580

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	7
Bankinnskudd	975 786	1 357 434
Sum bankinnskudd	975 793	1 357 441

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	960 580	1 252 790
Annen egenkapital 01.01	960 580	1 252 790
Årets resultat	-136 701	-292 210
Annen egenkapital 31.12	823 879	960 580
SUM EGENKAPITAL 31.12	823 879	960 580

Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		633 600	633 600	633 600	665 280
Andre driftsinntekter		0	92 003	0	0
Sum driftsinntekter		633 600	725 603	633 600	665 280
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-3 878	-3 878	-20 000	-20 000
Styrehonorar		-55 000	-55 000	-51 500	-55 000
Avskrivninger		-7 794	-7 794	0	0
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 312	-10 000	-10 000
Eksterne honorar	2	-1 375	0	0	0
Vaktmestertjenester		-548 432	-157 482	0	0
Løpende vedlikehold	3	-49 849	-15 127	-230 000	-470 000
Periodisk vedlikehold	4	-171 063	0	-250 000	-50 000
Festeavgift		-2 707	-2 581	0	0
Energi, felles		-1 900	-1 953	0	0
Andre driftsutgifter	5	-25 787	-41 487	-16 001	-16 001
Sum driftskostnader		-883 325	-298 613	-577 501	-621 001
DRIFTSRESULTAT		-249 725	426 990	56 099	44 279
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		44 723	34 883	0	0
Finanskostnader		-302	0	0	0
Netto finansposter		44 421	34 883	0	0
Resultat før skattekostnad		-205 304	461 873	56 099	44 279
Ordinært resultat etter skatt		-205 304	461 873	56 099	44 279
ARSRESULTAT	6, 10	-205 304	461 873	56 099	44 279
Disponering av totalresultat:		-205 304	461 873	56 099	44 279
Overført til annen egenkapital		0	461 873	0	0
Overført fra annen egenkapital		-205 304	0	0	0

Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	7	109 123	116 918
Sum anleggsmidler		109 123	116 918
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	8	44 723	34 883
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	826 279	1 055 074
Sum omløpsmidler		871 002	1 089 957
SUM EIENDELER		980 125	1 206 875

Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	979 581	1 184 885
Sum egenkapital		979 581	1 184 885
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	21 700
Skyldig off. myndigheter		-2	-1
Mellomregning BBL finans		331	9
Påløpte kostnader		215	283
Sum kortsiktig gjeld		543	21 990
Sum gjeld		543	21 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		980 125	1 206 875

Sted: _____, dato: _____

Ola Martin Raavand
Leder

Lars Austad
Styremedlem

Sara Beate Stjern Årbogen
Styremedlem

Siw Martinussen Bye
Styremedlem

Kjersti Høyvik
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 878	3 878
Sum personalkostnader	3 878	3 878

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	1 375	0
Sum eksterne honorarer	1 375	0

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	960	974
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	2 517
Reparasjon og vedlikehold uteområde	48 087	10 086
Reparasjon og vedlikehold annet	802	1 551
Sum vedlikehold	49 849	15 127

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	171 063	0
Sum periodisk vedlikehold	171 063	0
Periodisk vedlikehold gjelder bytte av lys langs gangsti.		

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 290	299
Kontingent	5 550	5 100
Generalforsamling/årsmøte	0	2 618
Bankgebyrer	591	602
Andre gebyrer	3 356	18
Tilskudd bomiljø	14 000	0
Andre kostnader	0	32 850
Sum andre driftsutgifter	25 787	41 487

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 067 967	598 300
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-205 304	461 873
Tilbakeført avskrivning	7 794	7 794
Årets endring i disponible midler	-197 509	469 667
Disponible midler i periodens slutt	870 458	1 067 967
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	870 458	1 067 967

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	155 890
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	155 890
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 767
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 123
Årets avskrivninger :	7 794
Antatt levetid i år :	20

Andre anleggsmidler gjelder grillhytte.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	826 279	1 055 074
Sum bankinnskudd	826 279	1 055 074

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 184 885	723 012
Annen egenkapital 01.01	1 184 885	723 012
Årets resultat	-205 304	461 873
Annen egenkapital 31.12	979 581	1 184 885
SUM EGENKAPITAL 31.12	979 581	1 184 885

Resultat og balanse med noter for Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård

Styreleder	Ola Martin Raavand (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Siw Martinussen Bye (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Lars Austad (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Kjersti Høyvik (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Sara Beate Stjern Årbogen (sign.)	28.04.2025

Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		633 600	633 600	633 600	665 280
Andre driftsinntekter		0	92 003	0	0
Sum driftsinntekter		633 600	725 603	633 600	665 280
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-3 878	-3 878	-20 000	-20 000
Styrehonorar		-55 000	-55 000	-51 500	-55 000
Avskrivninger		-7 794	-7 794	0	0
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 312	-10 000	-10 000
Eksterne honorar	2	-1 375	0	0	0
Vaktmestertjenester		-548 432	-157 482	0	0
Løpende vedlikehold	3	-49 849	-15 127	-230 000	-470 000
Periodisk vedlikehold	4	-171 063	0	-250 000	-50 000
Festeavgift		-2 707	-2 581	0	0
Energi, felles		-1 900	-1 953	0	0
Andre driftsutgifter	5	-25 787	-41 487	-16 001	-16 001
Sum driftskostnader		-883 325	-298 613	-577 501	-621 001
DRIFTSRESULTAT		-249 725	426 990	56 099	44 279
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		44 723	34 883	0	0
Finanskostnader		-302	0	0	0
Netto finansposter		44 421	34 883	0	0
Resultat før skattekostnad		-205 304	461 873	56 099	44 279
Ordinært resultat etter skatt		-205 304	461 873	56 099	44 279
ARSRESULTAT	6, 10	-205 304	461 873	56 099	44 279
Disponering av totalresultat:		-205 304	461 873	56 099	44 279
Overført til annen egenkapital		0	461 873	0	0
Overført fra annen egenkapital		-205 304	0	0	0

Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	7	109 123	116 918
Sum anleggsmidler		109 123	116 918
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	8	44 723	34 883
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	826 279	1 055 074
Sum omløpsmidler		871 002	1 089 957
SUM EIENDELER		980 125	1 206 875

Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	979 581	1 184 885
Sum egenkapital		979 581	1 184 885
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	21 700
Skyldig off. myndigheter		-2	-1
Mellomregning BBL finans		331	9
Påløpte kostnader		215	283
Sum kortsiktig gjeld		543	21 990
Sum gjeld		543	21 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		980 125	1 206 875

Sted: _____, dato: _____

Ola Martin Raavand
Leder

Lars Austad
Styremedlem

Sara Beate Stjern Årbogen
Styremedlem

Siw Martinussen Bye
Styremedlem

Kjersti Høyvik
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 878	3 878
Sum personalkostnader	3 878	3 878

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	1 375	0
Sum eksterne honorarer	1 375	0

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	960	974
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	2 517
Reparasjon og vedlikehold uteområde	48 087	10 086
Reparasjon og vedlikehold annet	802	1 551
Sum vedlikehold	49 849	15 127

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	171 063	0
Sum periodisk vedlikehold	171 063	0
Periodisk vedlikehold gjelder bytte av lys langs gangsti.		

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 290	299
Kontingent	5 550	5 100
Generalforsamling/årsmøte	0	2 618
Bankgebyrer	591	602
Andre gebyrer	3 356	18
Tilskudd bomiljø	14 000	0
Andre kostnader	0	32 850
Sum andre driftsutgifter	25 787	41 487

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 067 967	598 300
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-205 304	461 873
Tilbakeført avskrivning	7 794	7 794
Årets endring i disponible midler	-197 509	469 667
Disponible midler i periodens slutt	870 458	1 067 967
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	870 458	1 067 967

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	155 890
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	155 890
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 767
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 123
Årets avskrivninger :	7 794
Antatt levetid i år :	20

Andre anleggsmidler gjelder grillhytte.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

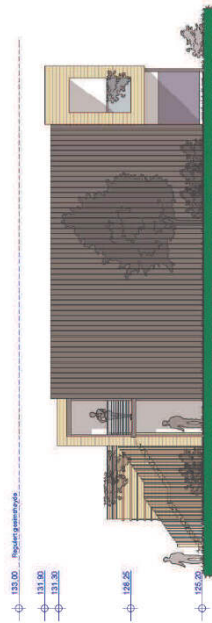
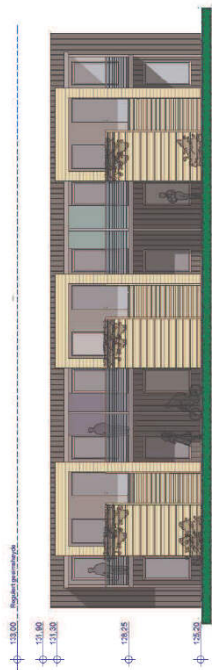
Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	826 279	1 055 074
Sum bankinnskudd	826 279	1 055 074

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 184 885	723 012
Annen egenkapital 01.01	1 184 885	723 012
Årets resultat	-205 304	461 873
Annen egenkapital 31.12	979 581	1 184 885
SUM EGENKAPITAL 31.12	979 581	1 184 885



OPDRAGSGIVER Miljøbyen Granås AS	PROJEKTER 1307	PROJEKT Granås B5 / B6	TEKNISSKETS LUS Rammesøknad	TEKNISSKIKK A40-6	TEKNISSKIKK Fasader B6-2 Nord + Sør + Øst + Vest	SKALA 1:200	DATO 23.08.13	SKALA AC/GK/KM	MADSØSVEEN ARKITEKTER AS	BEGYNNEN 14. TLF 73 80 88 20 7934 TRØNHEIM FAX 73 51 83 20 EPSØST per@madsosveen.no
-------------------------------------	-------------------	---------------------------	--------------------------------	----------------------	---	----------------	------------------	-------------------	-----------------------------	---

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1601	Trondheim	49	280	

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

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	B	50	B	13	B	38	B	25	B	38	B	37	B	28	B	49	B	50	B
2	B	50	B	14	B	50	B	26	B	38	B	38	B	28	B	50	B	50	B
3	B	50	B	15	B	71	B	27	B	38	B	39	B	28	B	51	B	50	B
4	B	50	B	16	B	28	B	28	B	38	B	40	B	28	B	52	B	50	B
5	B	28	B	17	B	50	B	29	B	38	B	41	B	38	B	53	B	28	B
6	B	28	B	18	B	50	B	30	B	50	B	42	B	38	B	54	B	28	B
7	B	28	B	19	B	50	B	31	B	71	B	43	B	38	B	55	B	28	B
8	B	28	B	20	B	50	B	32	B	28	B	44	B	38	B	56	B	28	B
9	B	38	B	21	B	28	B	33	B	50	B	45	B	38	B	57	B	38	B
10	B	38	B	22	B	28	B	34	B	50	B	46	B	50	B	58	B	38	B
11	B	38	B	23	B	28	B	35	B	50	B	47	B	71	B	59	B	38	B
12	B	38	B	24	B	28	B	36	B	50	B	48	B	28	B	60	B	38	B
Sum tellere:								3060		= nevner:		3060							

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 2/8-16	

Dato 05/07/16	Ustederens underskrift <i>[Signature]</i> HEIMDAL GRUPPEN AS v/ROAR MUNCHHAUGEN UTF. FULLMAGT
------------------	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

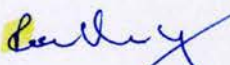
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato Heimdal 05.07.2016	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  HEIMDAL GRUPPEN AS V/ ROAR MUNKHALLEN IHT. FULLMKT	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 8/8-16
--	---	---

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
49	280
Festenr.	Snr.
Kommune	TRONDHEIM
Dato	Stempel og underskrift
8/8-16	 TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/8-16

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

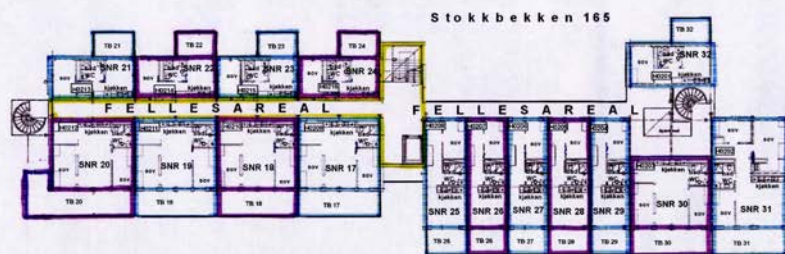
Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1601	Trondheim	49	280		

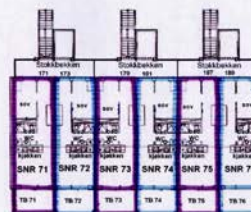
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	38	B	91				121				151			
62	B	50	B	92				122				152			
63	B	71	B	93				123				153			
64	B	28	B	94				124				154			
65	B	38	B	95				125				155			
66	B	38	B	96				126				156			
67	B	38	B	97				127				157			
68	B	38	B	98				128				158			
69	B	38	B	99				129				159			
70	B	38	B	100				130				160			
71	B	38	B	101				131				161			
72	B	38	B	102				132				162			
73	B	38	B	103				133				163			
74	B	38	B	104				134				164			
75	B	38	B	105				135				165			
76	B	38	B	106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				3060	= nevner:				3060	Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret					

Dato	Utsteders underskrift
05/07/16	<i>[Signature]</i> HEIMDAL GRUPPEN AS v/ROAR MUNKHALLEN 18-16 JULI 2016

Bygningsnr 300408901



Bygningsnr 300408900



SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

plan 2

Eierseksjonering

Gnr: 49 Bnr: 280 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201629492

Dato: 8.08.2016

Side 4 / 6



Rett utskrift/kopi
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og informasjonssenteret
8/8-16



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 856/17

WSP Norge AS
Granåsvegen 15

FERDIGATTEST

N-7048 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Trine Anette Lindkvist

Vår ref.
13/33976
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Morten Svarstad

Dato
17.03.2017

Stokkbekken 165, 169-191, ferdigattest - ny boligbebyggelse

Gnr./Bnr.: 49/280
Bygningsnummer: 300408900, 300408901
Ansvarlig søker: WSP Norge AS
Tiltakshaver/byggherre: Miljøbyen Granås AS

Søknaden gjelder ferdigattest for ny boligbebyggelse.

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
kst. bygningsjef

Trine Anette Lindkvist
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

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

Kopi:

Miljøbyen Granås AS, c/o Heimdal Gruppen AS Vestre Rosten 79, 7075 TILLER

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.02.2017.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4300/13, FBR DSP 2455/14, FBR RAM 884/15, FBR IGT 887/15, FBR RAM 989/15, FBR IGT 2132/15 og FBR IGT 2858/16.

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

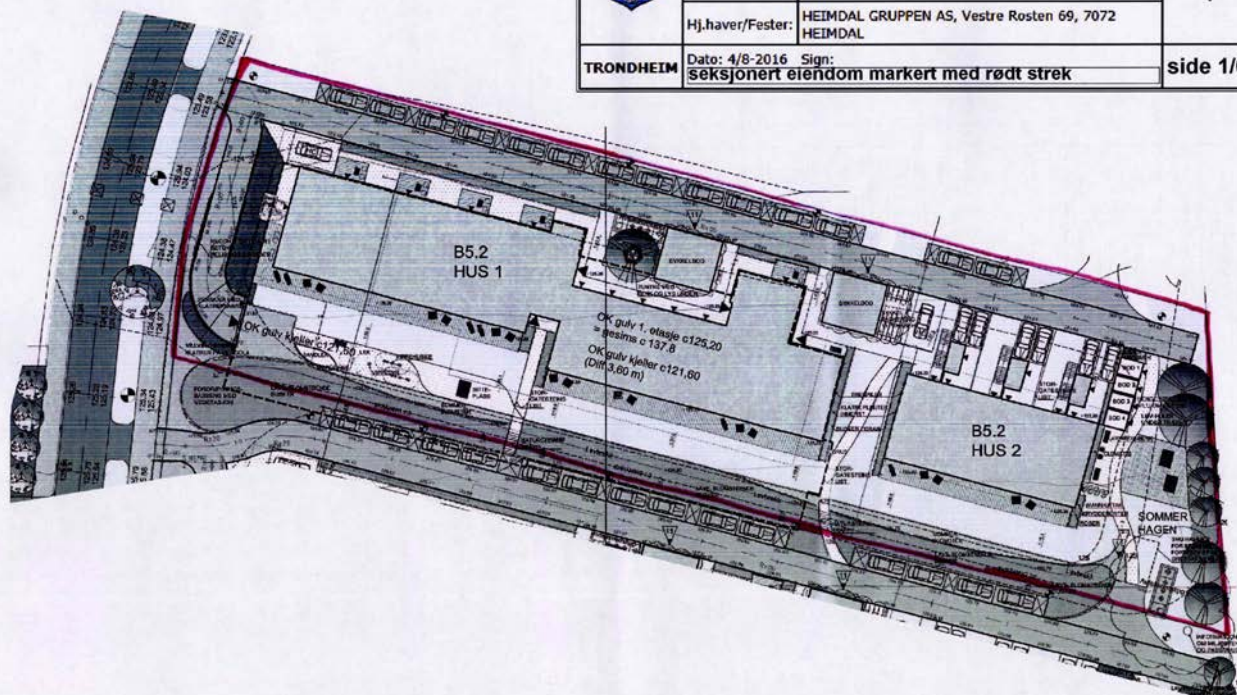
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

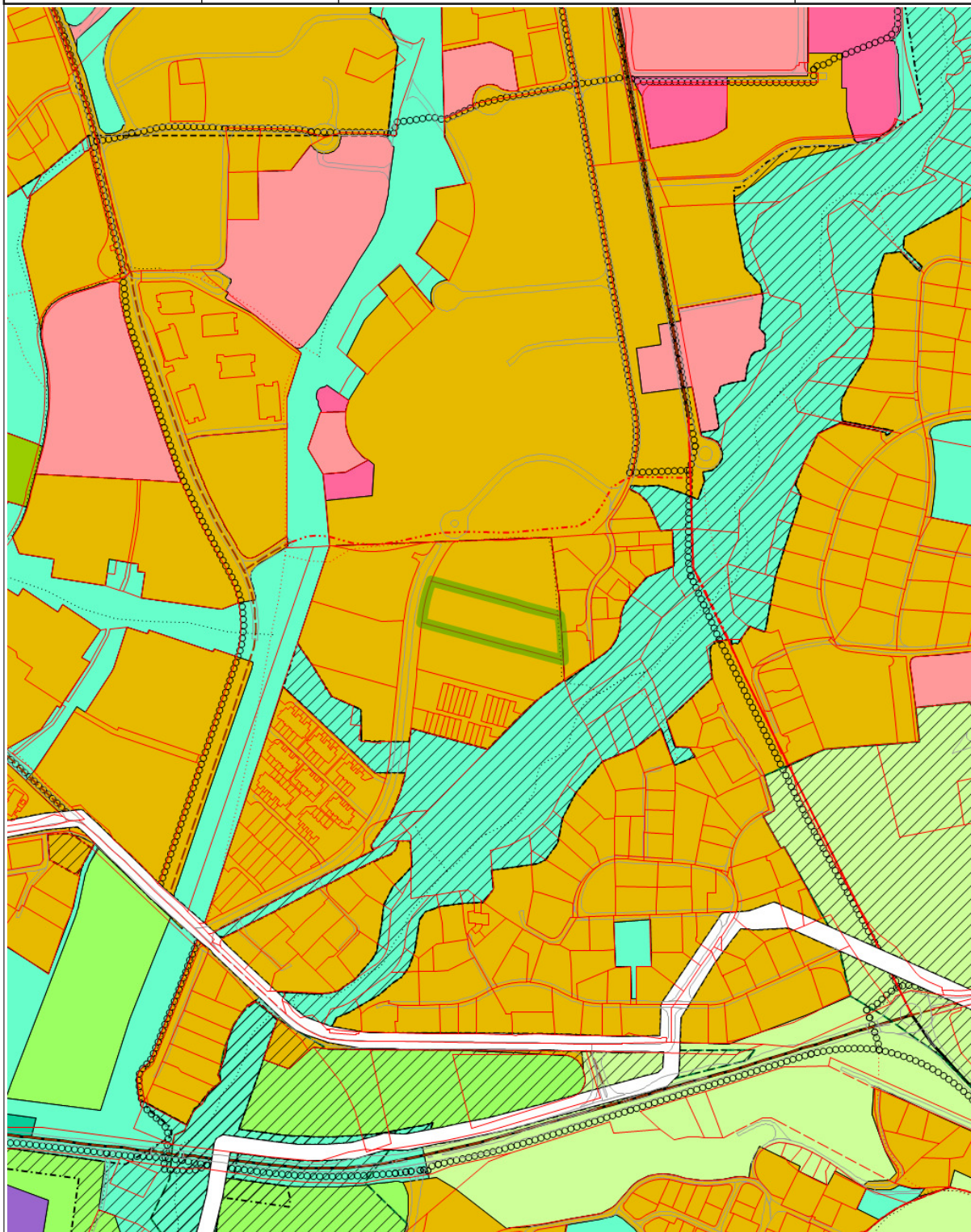
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

SITUASJONSKART			
 TRONDHEIM	Gnr: 49	Bnr: 280	Fnr: 0 Snr: 0
	Eiendom: Adresse: Stokkbekken 165, 7048 TRONDHEIM, med flere		
	HJ.haver/Fester: HEIMDAL GRUPPEN AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL		
Dato: 4/8-2016 Sign: seksjonert eiendom markert med rødt strek			side 1/6



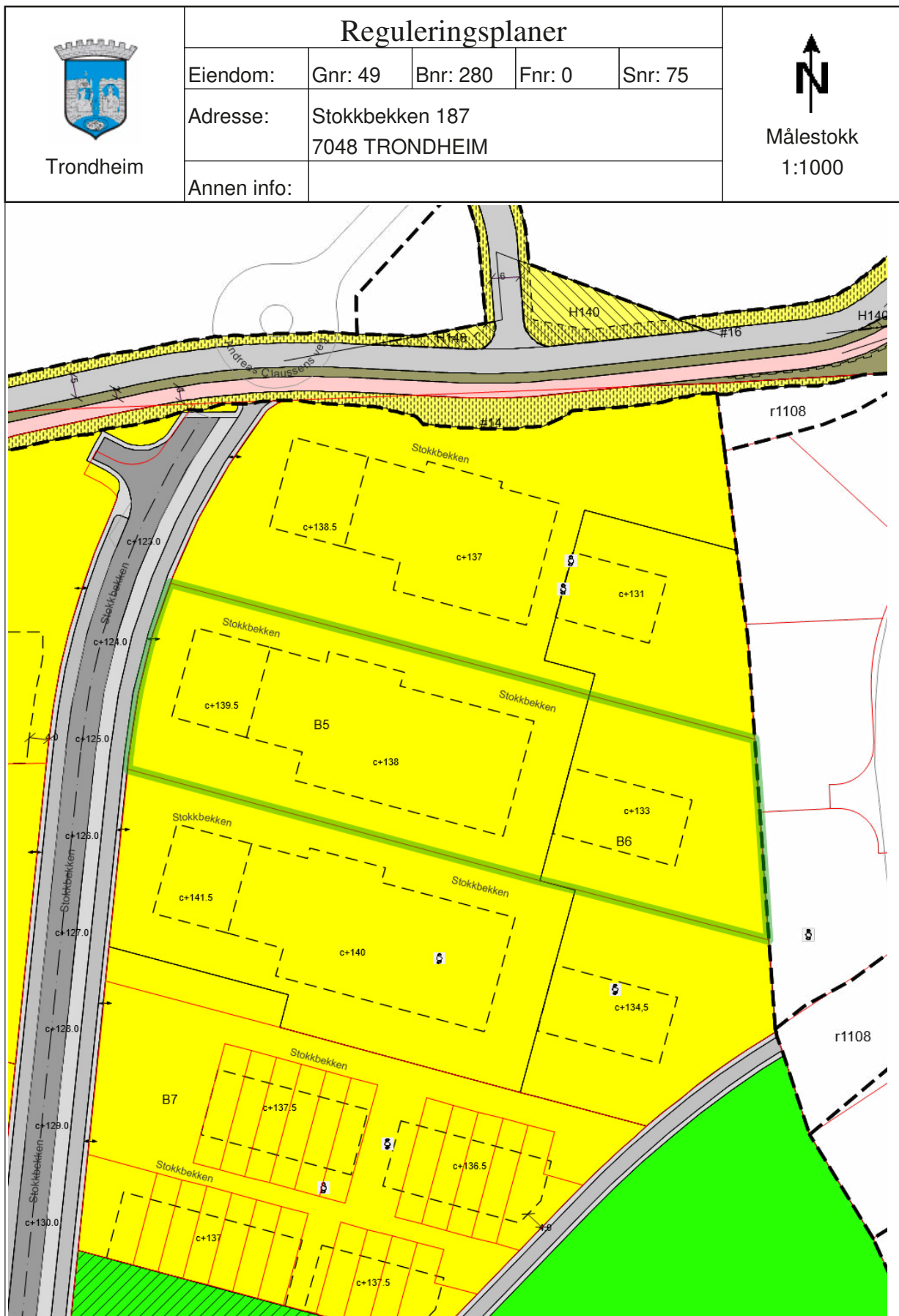
Rett utskrift/kopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/8-16

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 280	Fnr: 0		Snr: 75
	Adresse:	Stokkbekken 187 7048 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Område med innsigelse		Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Framtidig kollektivtrase		Hovedveg		Hovedveg bru
	Framtidig hovedveg		Framtidig hovedveg bru		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig næringsbebyggelse		Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		Bolig		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde
	Felles grøntareal		RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Frisikt
	Boligbebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal				

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)

(Pbl. §25, 1 ledd nr. 1)

Områder for boliger (110)

FAREOMRÅDER (500)

(Pbl. §25, 1 ledd nr. 5)

Høytspenningsanlegg (510)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1 ledd nr. 3)

Kjørveg (310)

Annen veggrunn (319)

Gang- og sykkelveg (320)

SPECIALOMRÅDER (800)

Område for kommunalteknisk virksomhet, nettstasjon (821)

OFFENTLIGE FROMRÅDER (400)

(Pbl. §25, 1 ledd nr. 4)

Offentlige frområder generelt (400)

FELLEOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 1 ledd nr. 7)

Felles parkeringsplass (730)

Felles grøntareal (750)

LINESYMBOLER M.V.

Planens begrensning

Formålsbegrensning

Grense for fareområde

Byggebegrensning

Regulert senterlinje veg

Regulert fotgjengerfelt

Avkjørsel

Kommisjonsplan: OFB nr. 15, vedtatt 09.11.2009

Kartblad: 11.08.2009

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for

Granås, del av 49/1 m.fl.

MÅLSTOKK: 1:1000 /A1

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SKJ	REVISJONER	DATO	SKJ
Side revisjon for innføring	15.06.09	BSJ			
Endring vegforløp, felt 5/6 sendes	14.09.09	BSJ			
Endring høyder i B1 og B2, Justert veg	14.09.09	BSJ			
Endring byggebegrensning	22.10.09	BSJ			

SAKSBEHANDLING I F.L. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SKJ
Kommisjonsplan vedtatt i reguleringsarbeidet	19.03.2009	
Behandlet i Byggesaker / planutvalget	23.06.2009	
Offentlig uttalelse	30.06.2009 - 20.08.2009	
Behandlet i Byggesaker / planutvalget	06.10.2009	
Behandlet i Byggesaker / planutvalget	03.11.2009	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	05.11.2009	
Godkjent i Bystyret	19.11.2009	

Planen er utarbeidet av: Asplan Viak Trondheim

Planen er finansiert av: Heimdal utbyggingselskap as

DATO: 05.05.2009

Kommunens saknr.: 09/1209

REGULERINGSPLAN NR.

r11081

TEGNET

SAKSBEH.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Vedtatt i Trondheim nystyres møte

19.11.09, sak B nr. 131/09

Planident: R 11081

Pita Ottervik

ordfører

Kari Arnesen
formannskapetsekretær

Arkivsak:09/1260

GRANÅS, DEL AV 49/1-4 Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bygeområder

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

Offentlig friområde

- Område F1 og F2

Offentlige trafikkområder

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

Fareområder -

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

Spesialområder

- Frisiktsone ved veg

Fellesområder

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

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Fasadeuttrykk

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

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

Bebyggelsen skal avtrappes med terrenget.

3.3 Krav til uterom

Det skal være sandlekeplasser plassert i boligområdene.

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

3.4 Universell utforming

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

3.5 Energi og miljø

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

3.6 Adkomst og parkering

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

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

3.7 Støy

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

3.8 Fellesområder og friområder

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

3.9 Tekniske installasjoner

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

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

3.10 Boligtall – fordeling av boligtyper

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

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

4.1 Arealbruk

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

4.2 Grad av utnytting

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

4.3 Utforming og høyder

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

4.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal ligge innenfor anviste byggegrenser på plankartet.

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

4.6 Felles parkering for B7

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

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

5.1 Arealbruk

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

5.2 Grad av utnytting

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

5.3 Utforming og høyder

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

Det tillates takterrasser på inntil 25 % av takflatene.

Det tillates mindre oppbygg for tekniske installasjoner samt trappe- og heisoppbygg på tak på til sammen inntil 60 m² for hvert bygningskompleks. Dette skal utformes som en del av det totale arkitektoniske uttrykket når det gjelder materialvalg og volumoppbygning. De skal ikke rage mer enn 2,5 m over gesimshøyden og være inntrukket fra fasadelivet. Boenhetene skal være organisert rundt tradisjonelle trappe- og heisrom med adkomst fra disse. Svalganger kan benyttes når det gir en bedre adkomstløsning.

5.4 Byggegrenser

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

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

§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER, F1 og F2

6.1 Område F1 og F2

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

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

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Kjøreveg med fortau og tilliggende gang og sykkelveg

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

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

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

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

Eksisterende rundkjøring i enden av Stokkbekken fjernes.

Det skal etableres opphøyd gangfelt mellom FGA1 og FGA 2.

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

7.2 Gang- og sykkelveg

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

7.3 Annen veggrunn

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

§ 8 FAREOMRÅDER

8.1 Annen særskilt angitt fare

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

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

§ 9 SPESIALOMRÅDER

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

Det skal plasseres nettstasjon i det angitte arealet.

§ 10 FELLESOMRÅDER – FELLES OPPHOLDSAREAL, FGA1 og FGA2

10.1 Felles oppholdsareal FGA1

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

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

10.2 Felles lekeareal FGA2

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

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

10.3 Felles parkering, FP1 og FP2

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

§ 11 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

11.1 Opparbeidelse av terreng og utomhusanlegg

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

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

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

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

11.3 Skolekapasitet

Skolekapasiteten i området skal være avklart før rammetillatelse kan gis.

11.4 Geoteknisk dokumentasjon

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

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

11.5 Anleggstrafikk

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

11.6 Avfallsløsning

Det skal etableres avfallsug i forbindelse med utbyggingen av området.

11.7 Energiforsyning

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

11.8 Områdets utbyggingsrekkefølge

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

11.9 Opparbeidelse av tilliggende veganlegg

Før innflytting i første bolig skal følgende tiltak være gjennomført.

11.9.1

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

11.9.2

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

11.9.3

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

11.9.4

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

Bystyrets vedtak av 19.11.09 er som følger:

VEDTAK:

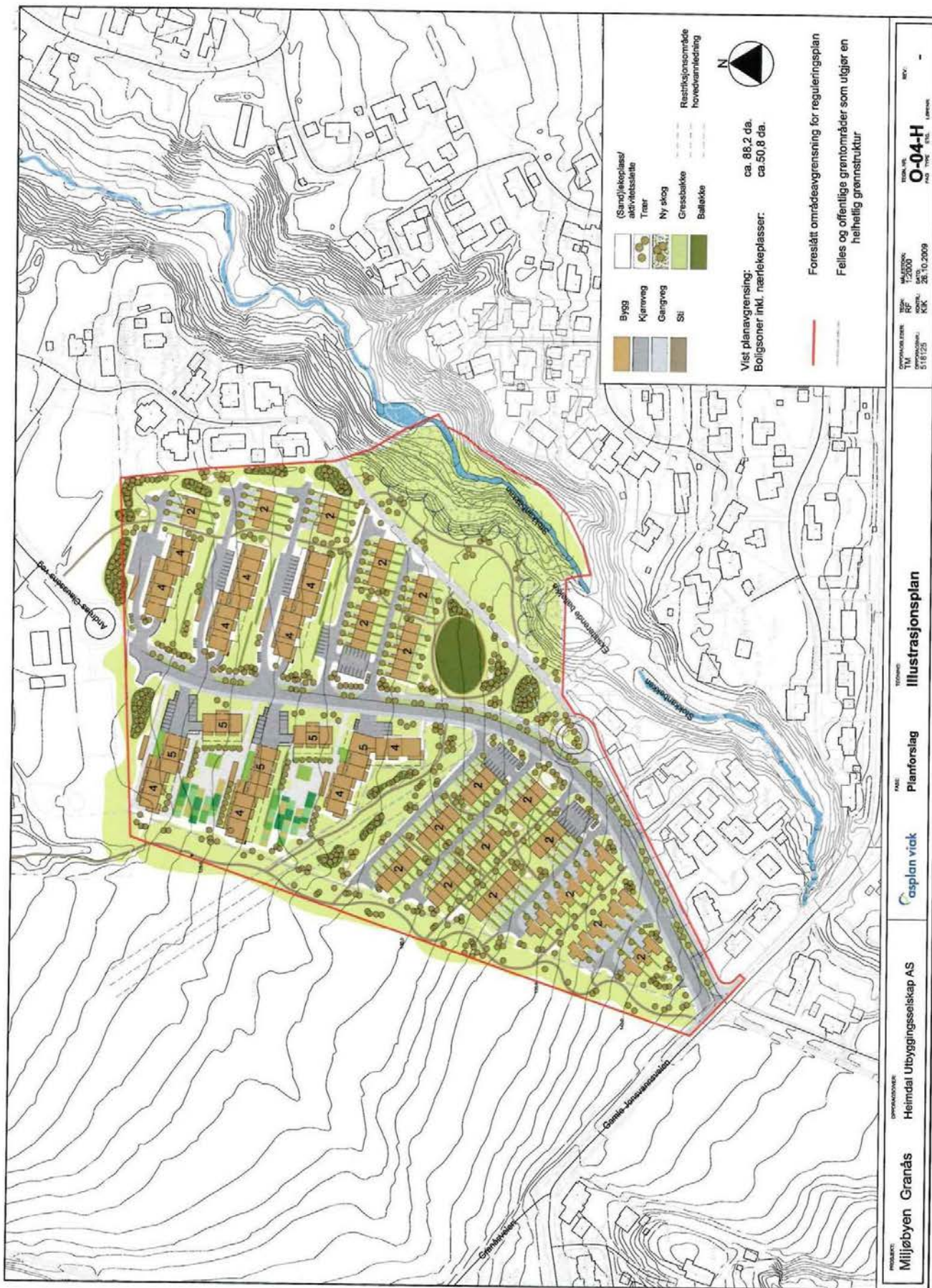
Bystyret vedtar reguleringsplan for Granås, del av 49/1-4 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS senest datert 22.10.2009 med bestemmelser senest datert 26.10.2009. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

FLERTALLSMERKNAD 1 – SV, Ap, Sp, MDG:

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

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Stokkbekken 187
7048 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre