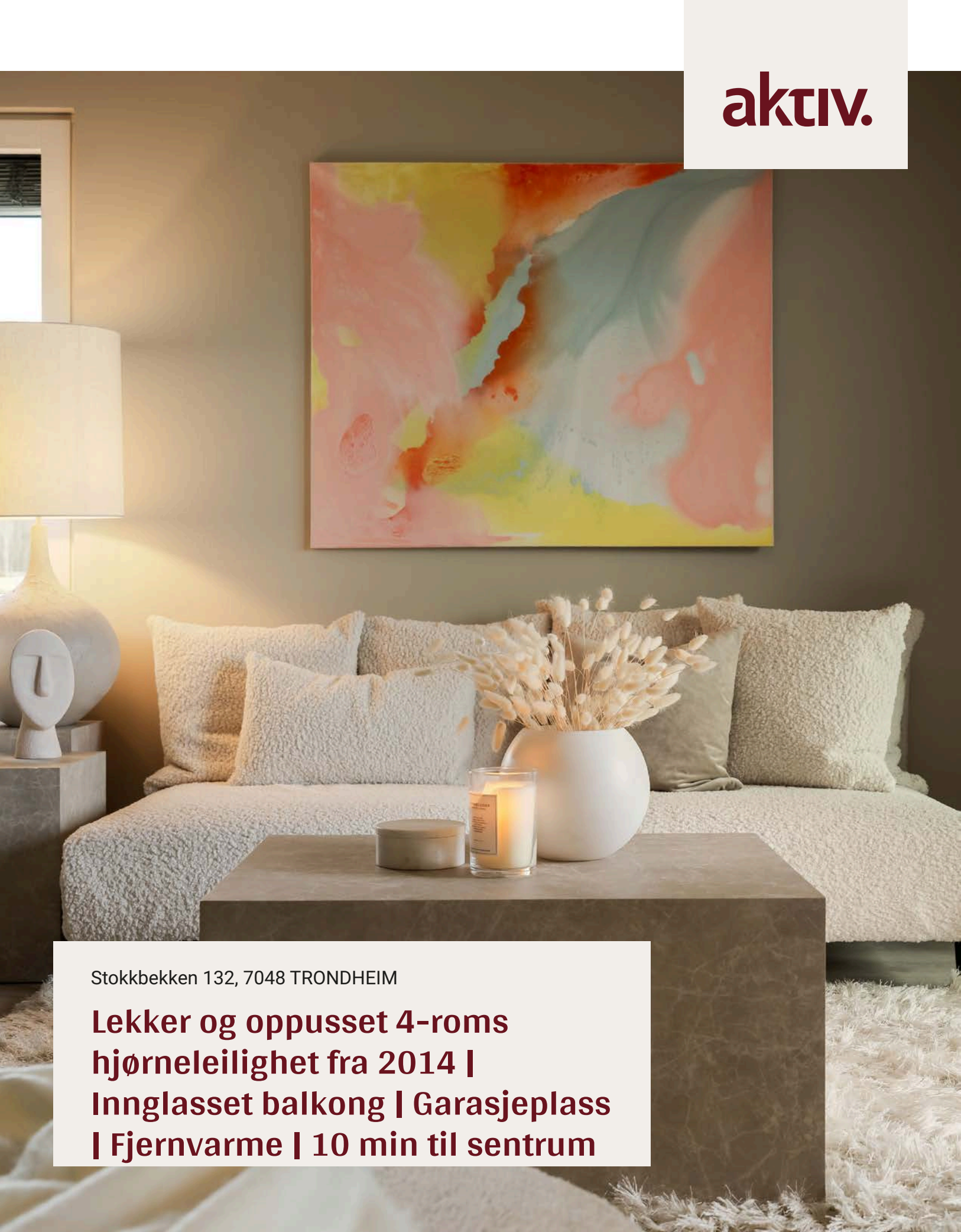




aktiv.

Stokkbekken 132, 7048 TRONDHEIM

**Lekker og oppusset 4-roms
hjørneleilighet fra 2014 |
Innglasset balkong | Garasjeplass
| Fjernvarme | 10 min til sentrum**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 480 000,-
Omkostn.: Kr 113 390,-
Total ink omk.: Kr 4 593 390,-
Felleskostn.: Kr 3 900,- pr mnd.
Selger: Stig Langseth

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 70/90 kvm
Tomtstr.: 5289.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 277
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1710260036

Velkommen til Stokkbekken 132!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Stokkbekken 132 - en lekker 4-roms hjørneleilighet fra 2014. Området er stille og tilbaketrukket, men samtidig sentrumsnært. Rett ved leiligheten ligger Estenstadmarka, og i nærområdet finnes flere utearealer for de minste. Leiligheten ligger i andre etasje, og her har du utgang til en innglasset balkong med vestvendt himmelretning. I tillegg har du utsyn mot et frodig parkområde.

Verdt å merke seg:

90 BRA

10 min til sentrum

Fast P-plass i P-kjeller

Oppvarming via fjernvarme

Alle veggflatene er nymalte i 2026

Innvendig bod og bod i kjeller på 5 kvm

Nytt gulv og listverk i hele leiligheten fra 2026

Innglasset balkong på ca. 15 kvm, du kan enkelt åpne innglasseringen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Tilstandsrapport	37
Energiattest	52
Vedtekter	53
Husordensregler	66
Regnskap	68
Seksjoneringstegninger	89
Byggetegninger	97
Ferdigattest	102
Reguleringskart	105
Reguleringsbestemmelser	109
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 15 kvm

BRA totalt: 90 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Bod.

2. etasje

BRA-i: 70 kvm - Stue, kjøkken, tre soverom, bad, gang og bod.

BRA-b: 15 kvm - Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5289.2 kvm

Beliggenhet

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

Fra leiligheten er det ca. 8 minutters gange til Brundalen barneskole (286 elever) og ca. 18 min til Charlottenlund ungdomsskole (380 elever). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager. Det er ca. 10 minutters gange til både Strinda (450 elever) og Charlottenlund videregående skole (1100 elever).

Videre er det ca. 4 minutters gange til Brundalsgrenda barnehage (3-6 år) som har 36 barn fordelt på 2 avdelinger, 10 min til Granåslia barnehage med 80 barn på 4 avdelinger og 15 min til Silldråpen barnehager som har 4 avdelinger med tilsammen 63 barn. NTNU Dragvoll ligger ca. 6 min unna til fots.

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

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

Fra leiligheten er det ellers kort vei til skøytebane og treningssenter. Den populære badestranda på Rotvoll ligger ca. 11 min unna med bil. Området er også kjent for et godt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett. I nærområdet ligger Charlottenlundhallen, samt Stokkanbakken som har et godt, rimelig alpintilbud med to heiser.

Rema 1000, Kiwi og en søndagsåpen Bunnpris er nærmeste dagligvarer. Førstnevnte ligger ca. 1 km unna, og det tar kun to minutter å kjøre hit. Bunnpris nås etter 3 min i bilen, mens Kiwi ligger rundt 4 minutter unna. Det er ca. 7 min med bil til Moholt med blant annet apotek, frisør, møbelbutikker og restauranter.

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

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli skiltet i regi av Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Jan Arve Ræder opplyser om følgende byggemåte: Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, stål og betong og er utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Anbefalte tiltak: Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fuger i dusjsone samt blandebatteri bad.

Arbeid utført: Bytte av silikon i dusjsone samt nytt blandebatteri.

År: 2026.

Utført av: Badedesign/Petter Solum.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Drypplekkasje fra blindplugg, radiator.

Arbeid utført: Feil utbedret, lekkasje stanset.

År: 2022.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført service på ventilasjonsanlegg, inkludert bytte av lager og filter.

År: 2026.

Utført av: Økovent AS.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Byttet/oppgradert termostat på bad.

År: 2026.

Innhold

Gang: Leiligheten ligger i andre etasje og har adkomst via felles oppgang med heis. Gangen på ca. 9 kvm ligger i direkte tilknytning til stuen og står i stil til leiligheten for øvrig, med beigemalte veggflater. Det er montert et garderobeskap som medfølger handelen.

Stue: Stuen er lekker med et areal på 22,5 kvm, så her kan man enkelt innrede med sofagruppe og spisebord. Det er videre utgang til en flislagt, innglasset balkong med vestvendt himmelretning og et areal på ca. 15 kvm. Innglasseringen kan enkelt åpnes

helt via en trekkspill-løsning.

Stuen oppleves som et luftig oppholdsrom med mye naturlig lysinnslipp fra store vindusflater, og den innglassede balkongen er en flott romforlengelse året rundt. Det er rikelig med dagslys fra store vindusflater.

På gulvet er nettopp lagt nytt gulv fra 2026, og i år er veggflatene også malt i en dus, trendy beigetone. Det er åpen kjøkkenløsning i stuen - sosialt og arealeffektivt.

Rommet er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er moderne og er levert av HTH. Det er grå benkeplate og nedfelt oppvaskum. Her får man et effektivt kjøkken, og det er godt med oppbevaringsplass.

Over benken er det belysning, og over kokesonen er det installert en ventilator. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Bad/wc/vaskerom: Det ca. 5 kvm store badet er stilrent med hvite veggfliser og fliser på gulvet. Badet har gulvvarme, vegghengt toalett og downlights i himlingen. Et dusjhjørne er utstyrt med dusjgarnityr og innfellbare og praktiske dusjvegger. Det er både opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel og baderomsinnredningen er fra HTH.

Soverom og garderobe: Leiligheten har tre delikate soverom på henholdsvis 7, 7,5 og 11,5 kvm. Det største soverommet har en egen praktisk walk-in garderobe/bod på ca. 4 kvm i tilknytning. Det er god plass til garderobeskap på soverommene og det er i tillegg en ekstra lagringsbod ned i kjelleretasjen på ca. 5 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:

BAD - OVERFLATER GULV

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Membranløsning ved dør er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å fremlegge dokumentasjon på membranløsning ved dørterskel.

BAD - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen symptom på skade ble påv

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Alle vegger i leiligheten er nymalt i 2026.
- Det er skiftet gulv og listverk i hele leiligheten i 2026.
- Service på ventilasjonsanlegget utført i 2026.
- Skiftet blandebatteri på badet i 2026.
- Skiftet termostat på badet i 2026.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Det medfølger en fast parkeringsplass i en oppvarmet parkeringskjeller. Dersom du har elbil er det klargjort for elbillading slik at du enkelt kan montere opp en ladeboks. Fra parkeringskjelleren er det heisadkomst rett opp til leilighetsplan.

Øvrig parkering er ved siden av leilighetsblokken. Her er det rikelig med biloppstillingsplasser og gjesteparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 92551749

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

ERVERVSBEGRENSNING

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med radiatorer tilknyttet fjernvarme og elektrisk gulvvarme på badet.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 480 000

Omkostninger kjøper

4 480 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 390 (Omkostninger totalt)

125 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 593 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 605 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 608 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 15 494 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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 oppgitt her er beregnet ut fra terminene fra januar-desember 2025. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 007 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 029 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Miljøbyen Granåsen. Medlemskontingent er inkludert i felleskostnadene.

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

71/3786

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer bl.a. fjernvarme A-konto (oppvarming av leiligheten), velforeningskontingent, drift- og vedlikehold av parkeringskjeller, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, renhold av fellesarealene, kabel-TV/internett.

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad fjernvarme A-konto: kr 692
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 339
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 594
- Tillegg velforening: kr 132
- Kostnad målingsbasert avregning: kr 33
- Parkering: kr 110

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 900

Andel fellesformue

Kr 7 061

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Miljøbyen Granåsen B4-1

Organisasjonsnummer

914253748

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Miljøbyen Granåsen B4-1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. september 2014.

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård for alle seksjonseiere. Årskontingent fastsettes av årsmøtet i Velforeningen. Velforeningen vil blant annet drifte og eie felles friområder, 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 -475
- Egenkapital: kr 376 636
- Disponible midler: kr 376 636
- Årets endring i disponible midler: kr -475

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

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier praktiserer vanlige regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne skal sørge for at boligen holdes tilstrekkelig oppvarmet i kalde perioder for å unngå frostskaider på vann- og avløpsrør. Ventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne for å forebygge kondens og mugg. Det skal utvises forsiktighet ved bruk av ild og varme, og det er ikke tillatt med gass eller gassgrill på innglassede balkonger - kun elektrisk grill er tillatt. Eventuelle skadedyr skal meldes til styret, og utbedring dekkes av eier. Røyking er ikke tillatt på innglassede balkonger eller i fellesområder. Risting av tøy og tepper fra balkong eller vindu skal ikke forekomme, og beboer er ansvarlig for snø- og isfjerning fra svalgang. Unødvendig utløst brannalarm kan medføre kostnader, og brannpanel skal kun benyttes når man er sikker på at det ikke foreligger brann eller i samråd med brannvesenet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 277, seksjonsnummer 6 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/49/277/6:

HEFTELSE

11.07.2014 - Dokumentnr: 584049 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Boligprosjekter 10 AS

Org.nr: 994 359 851

Rett til å foreta graving og nødvendige arbeider på eiendommen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:277

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2014 - Dokumentnr: 806254 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

GRUNNDATA

01.09.2014 - Dokumentnr: 730821 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/3786

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 foreligger ferdigattest for to leilighetsbygg, Stokkbekken 132 og 134, datert 15.12.2015. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Balkongen er nå innglasset.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.12.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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.

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

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSLEIE

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 1 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

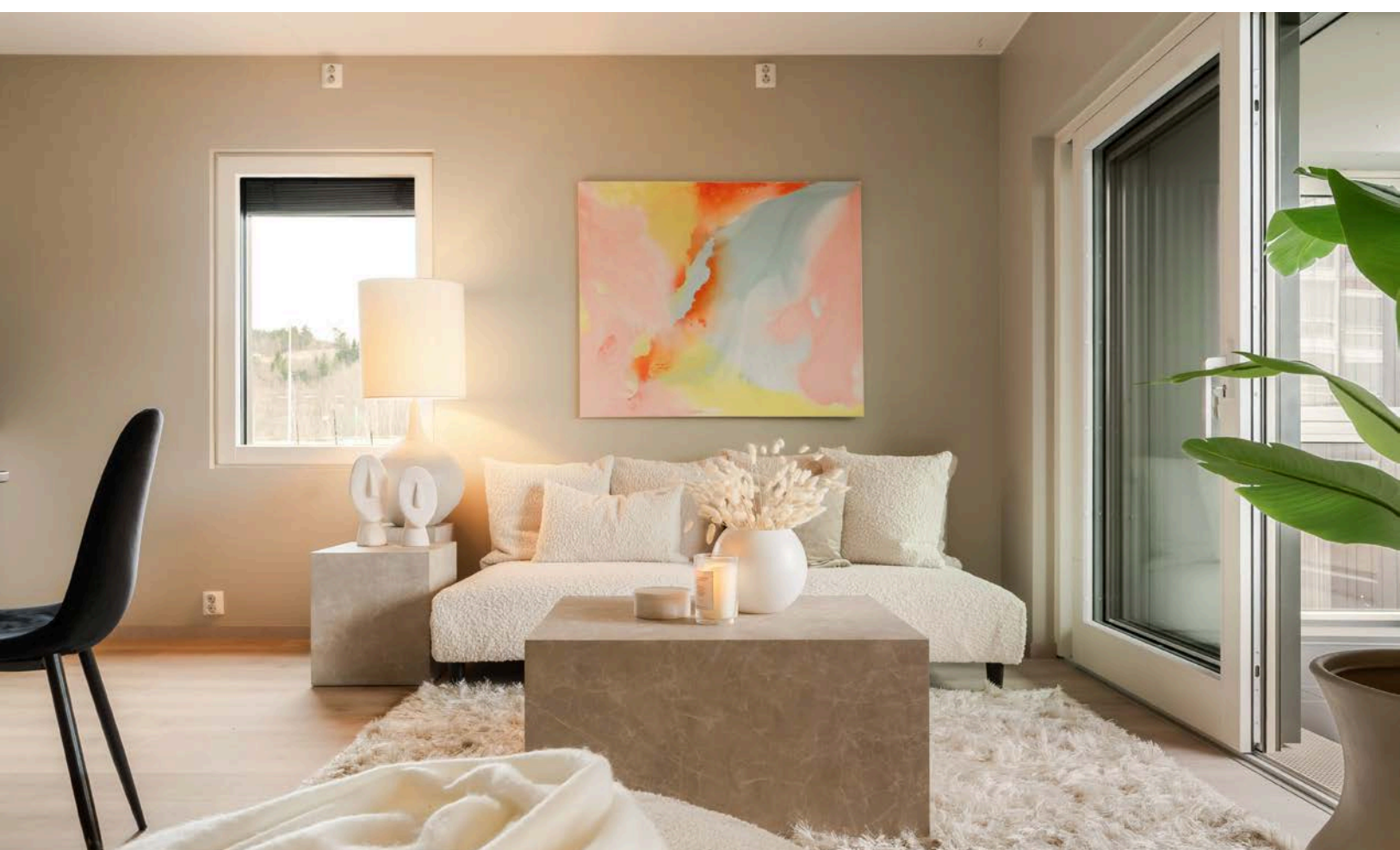
Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

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

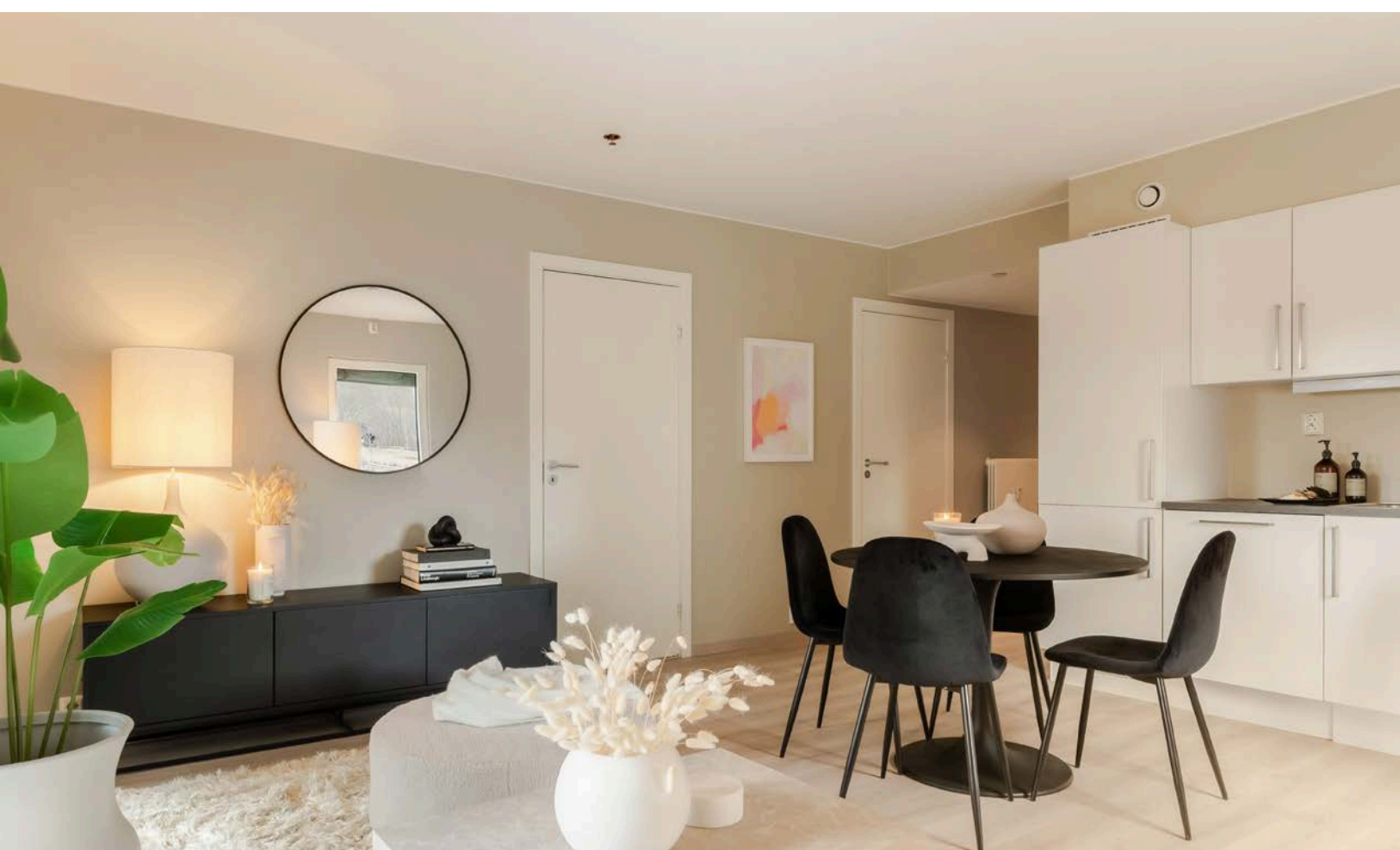
Salgsoppgavedato

01.04.2026

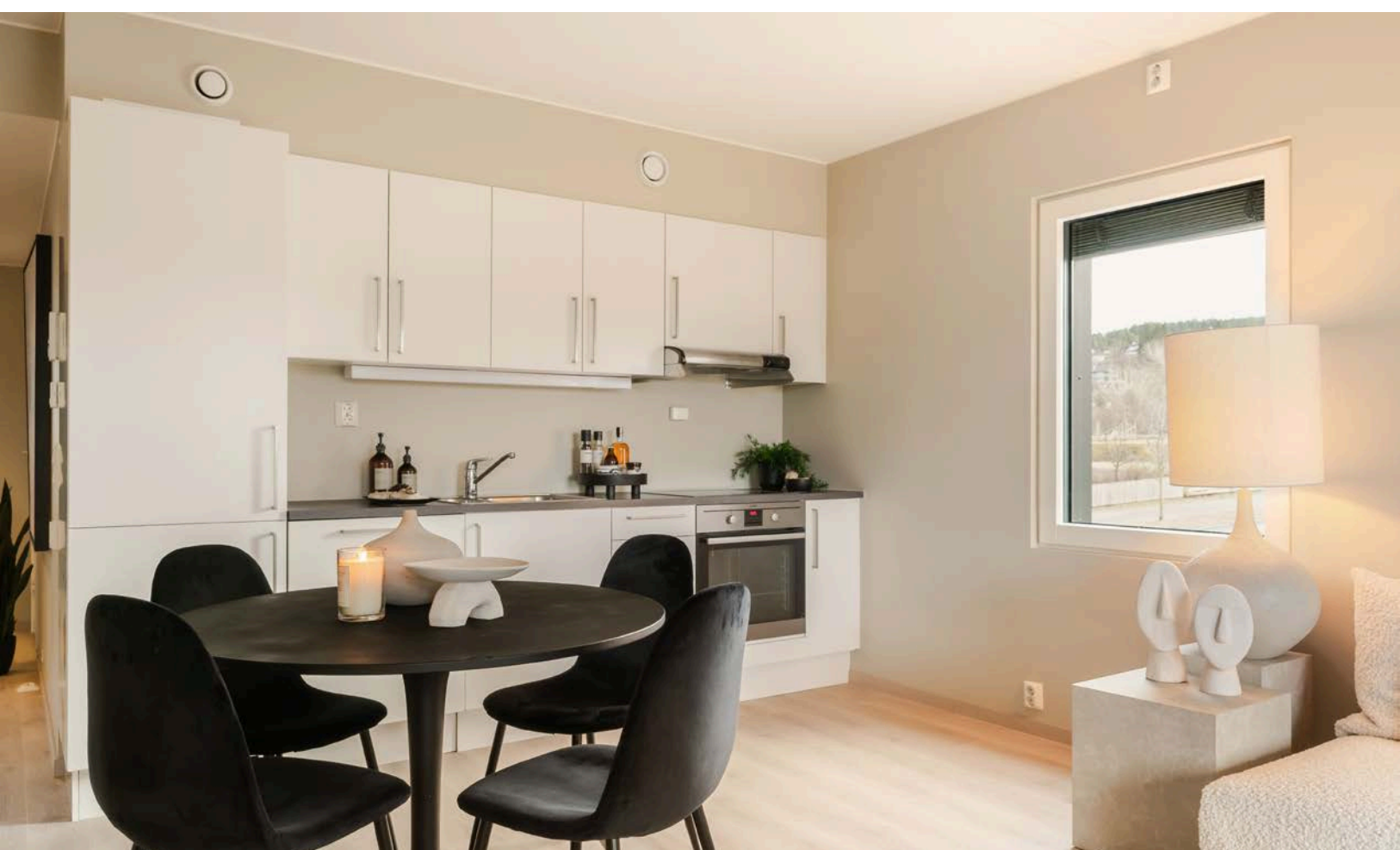






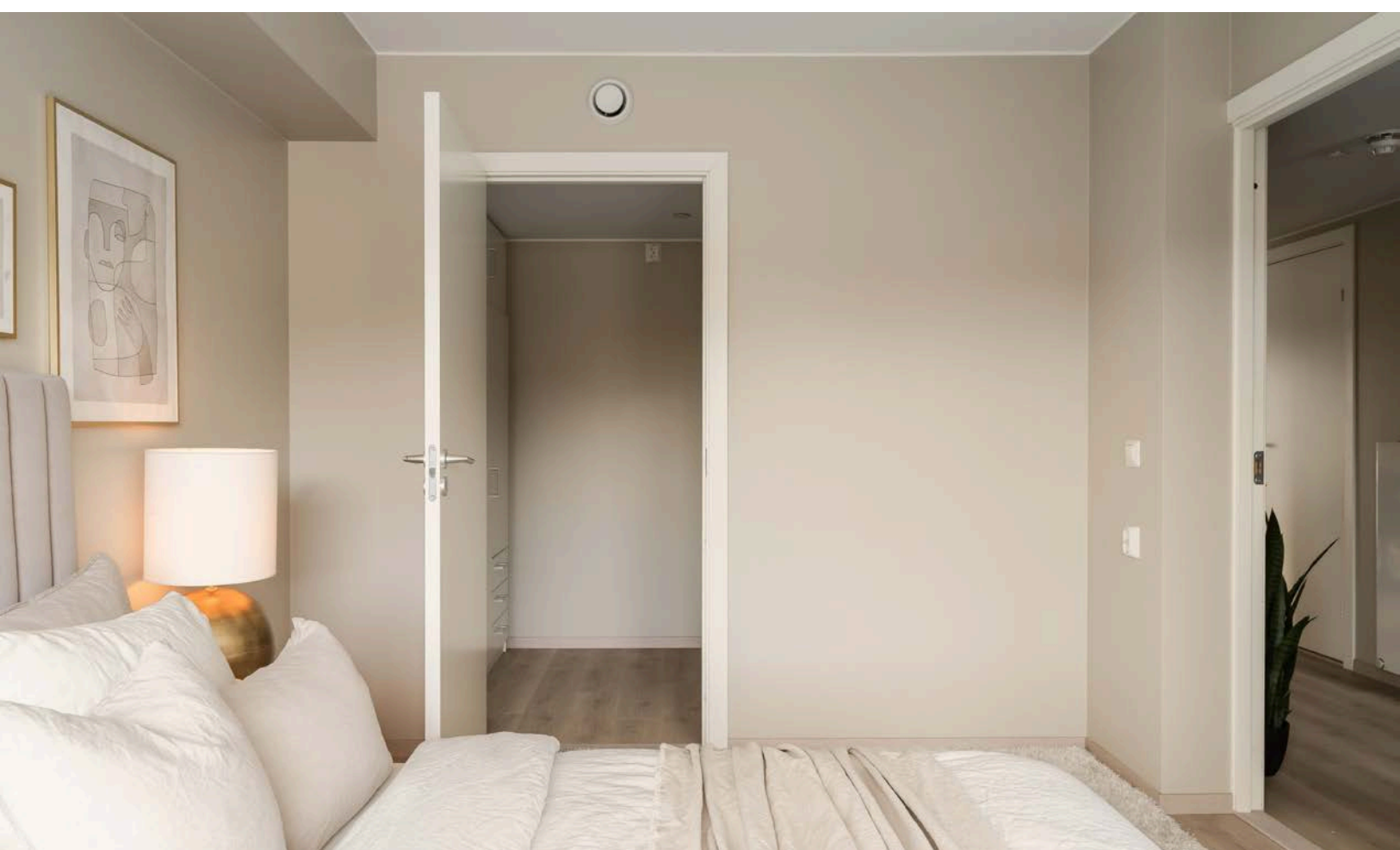




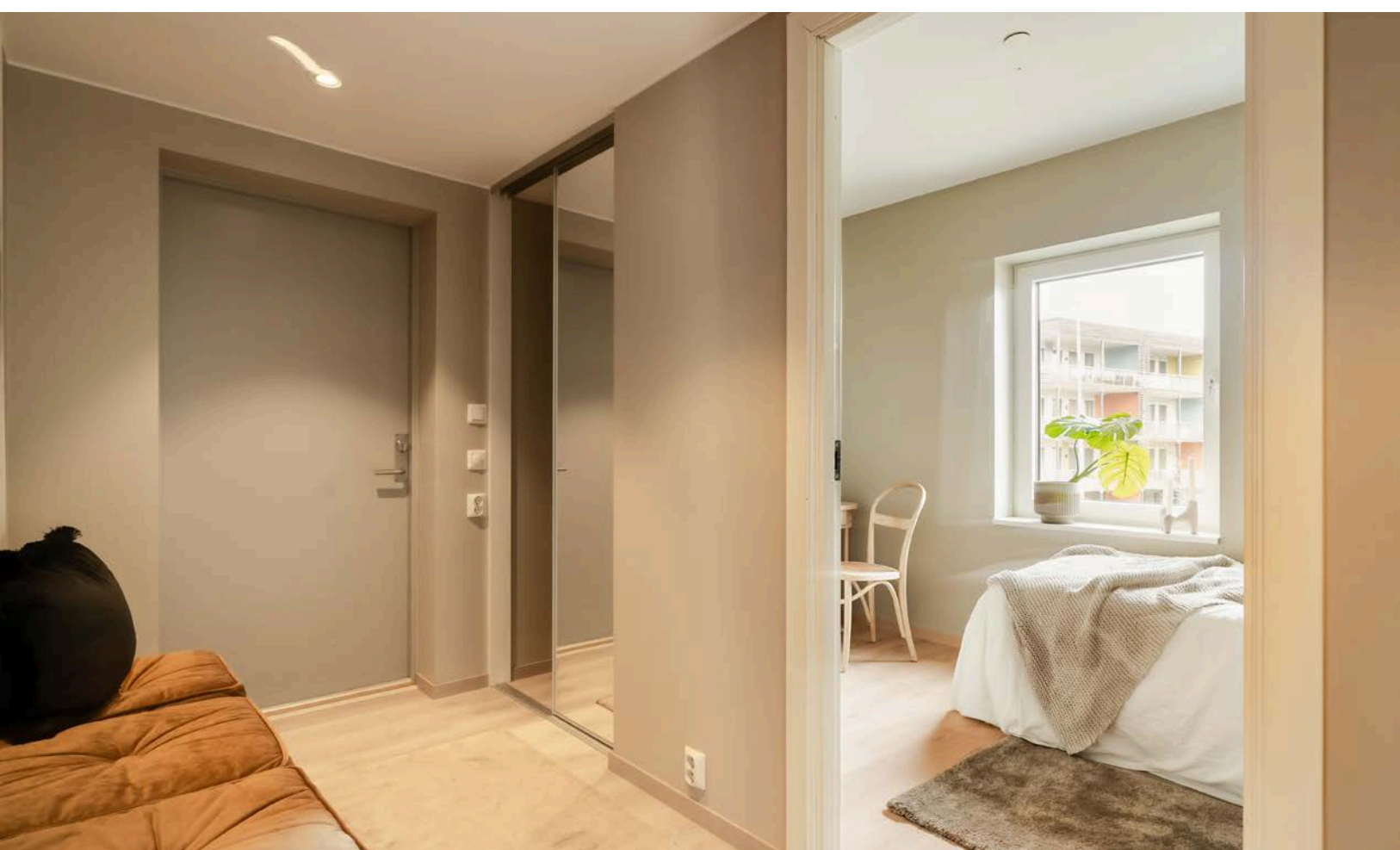


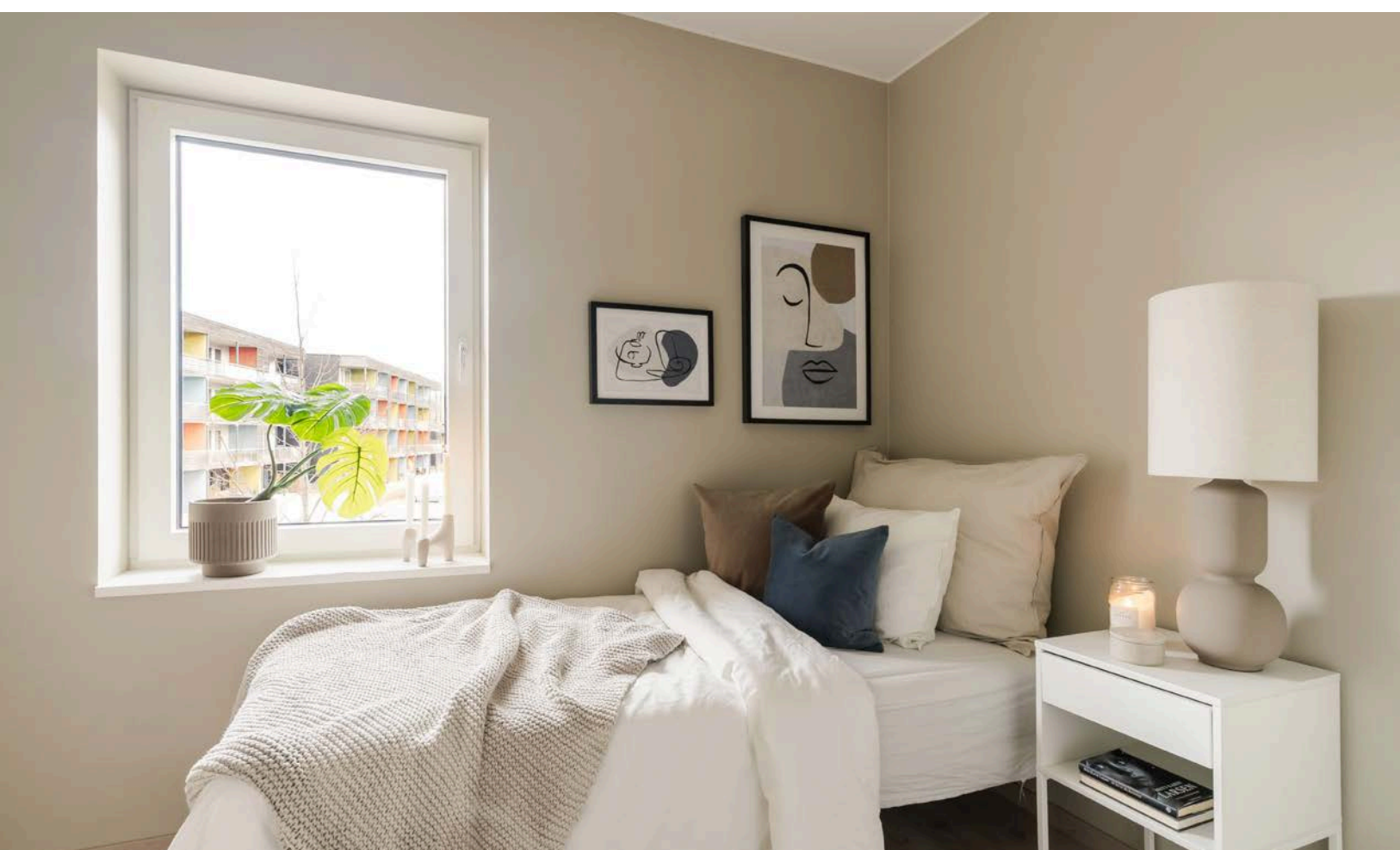


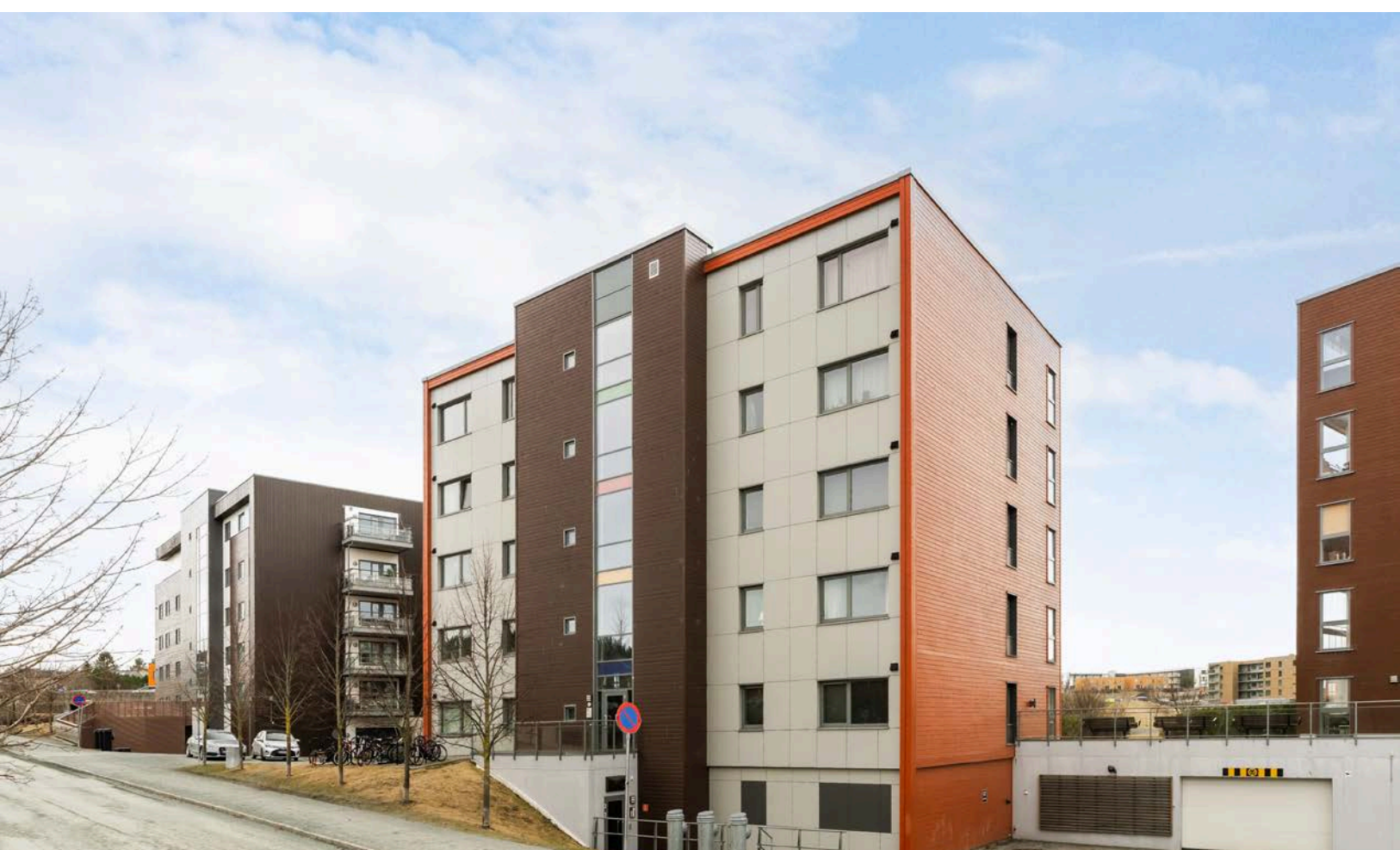












Vedlegg

Nabolagsprofil

Stokkbekken 132 - Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ramstad Linje 10, 113	5 min 0.4 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	8 min 4.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8.5 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	20 min 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	20 min 1.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	11 min 0.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

NTNU Dragvoll	13 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

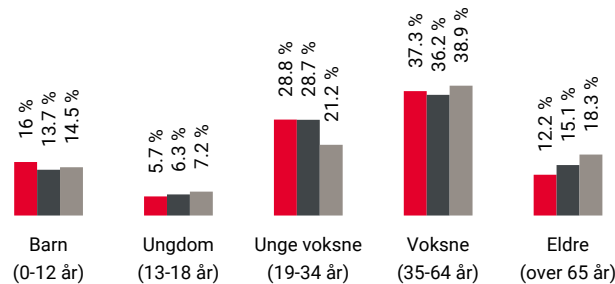
Veldig bra 84/100



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	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Dragvoll PostNord	13 min 1.1 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	16 min 1.3 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



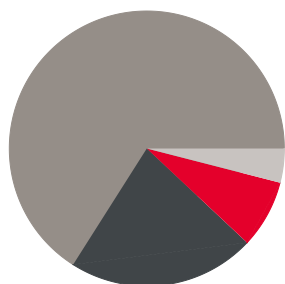
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Brundalen skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ NTNU/Dragvoll idrettsplass	10 min	🚶
Fotball	0.8 km	
🚴 TrenHer Angelltrøa	18 min	🚶
🚴 EasyFit Brunstad	18 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Moholtsenteret

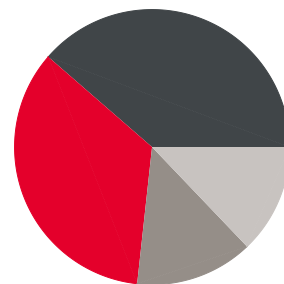
6 min 🚗



Apotek 1 Moholt

4 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



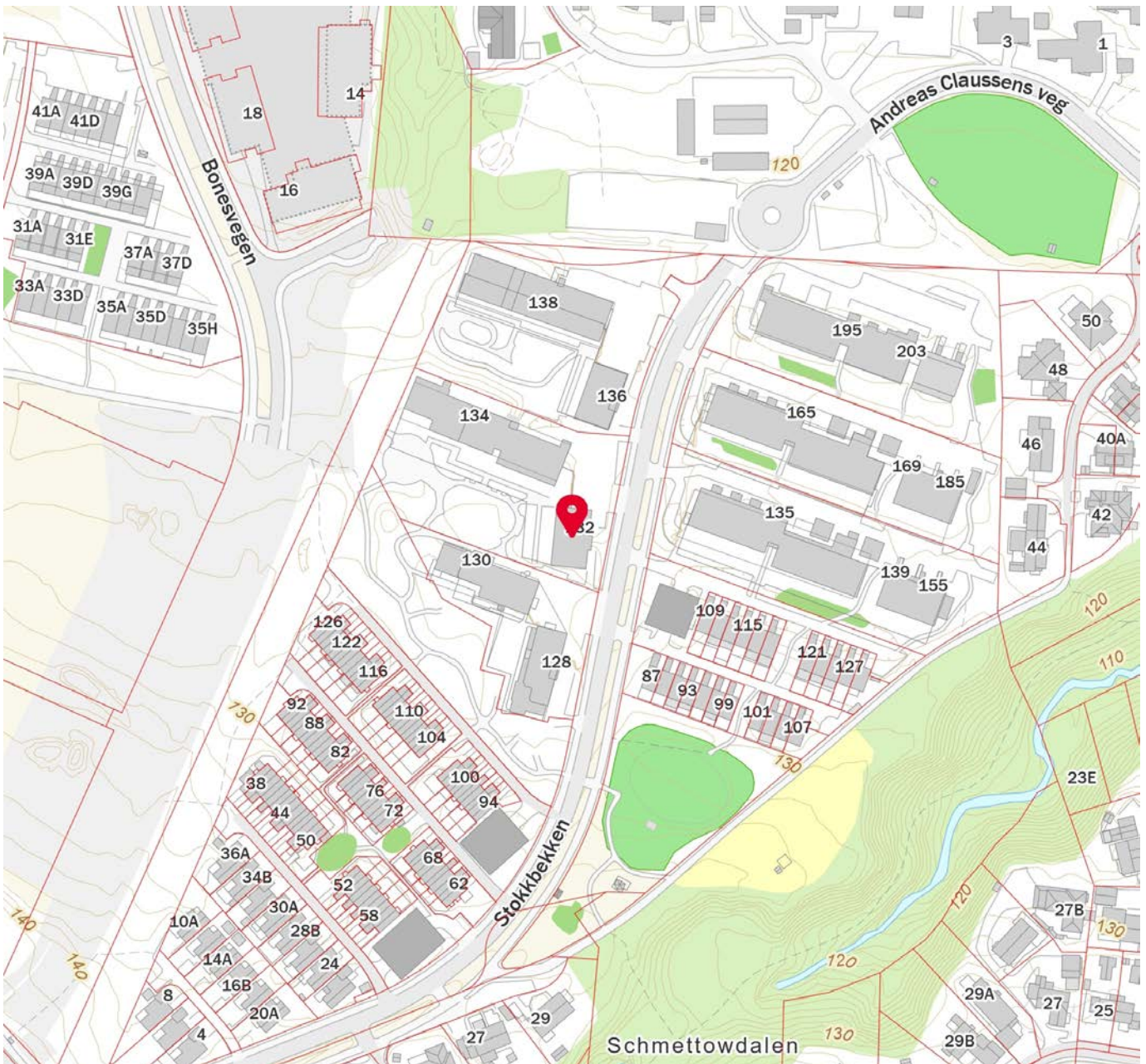
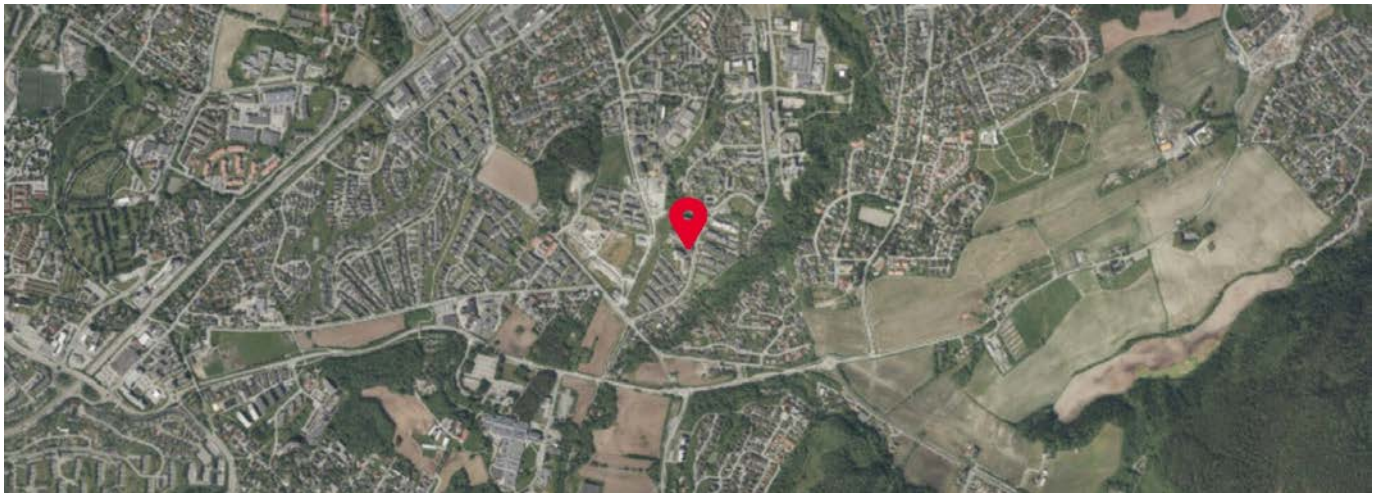
0%

47%

Brundalen
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Stokkbekken 132 , 7048 TRONDHEIM
 TRONDHEIM kommune
 # gnr. 49, bnr. 277, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 14241-1129

Referansenummer: KE1317

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Jan Arve Ræder

jan.arve.reder@tft.no

400 04 461



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det må registreres påregnelig aldringslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk
er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av
membranen ved dørterskelen er 12.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,
dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot nabo og sjakt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av
laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i
rørskap.
Synlige avløpsrør av plast.
Det anbefales en rengjøring av vannlåsen for å sikre god avrenning.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren varme i form av radiator.
Boligen har skjult el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

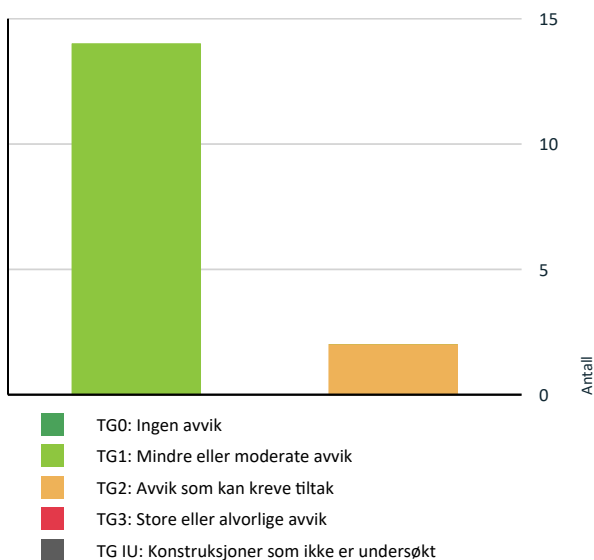
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tilsendte tegninger samsvarer med dagens planløsning, men balkong er nå innglasset.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Befaring ble foretatt uten hjemmelshaver tilstede og følgelig begrenset med opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, stål og betong og er utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det registreres påregnelig aldringslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membranløsning ved dør er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å fremlegge dokumentasjon på membranløsning ved dørterskel.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen symptom på skade ble påvist.



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot nabo og sjakt.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det anbefales en rengjøring av vannlåsen for å sikre god avrenning.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i form av radiator.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Boligen har skjult el-anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Ikke besvart
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke besvart
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ikke besvart
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Ikke besvart
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ikke besvart
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ikke besvart

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ingen vesentlig avvik ble påvist.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Aktuelle punkter er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

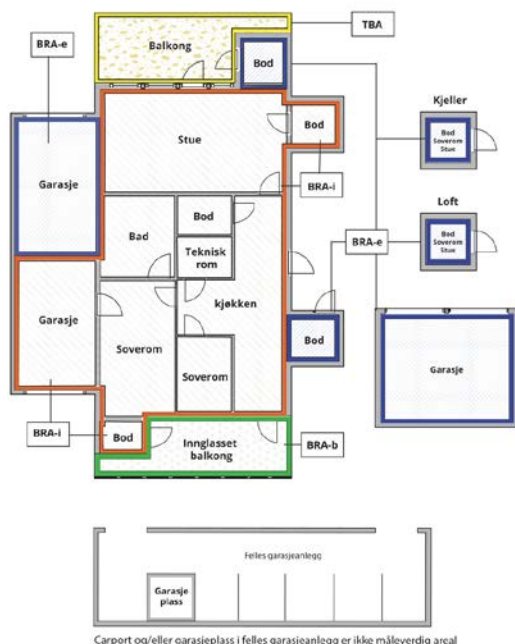
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	70		15	85	
Kjeller		5		5	
SUM	70	5	15		
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tilsendte tegninger samsvarer med dagens planløsning, men balkong er nå innglasset.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Jan Arve Ræder	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	49	277		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Stokkbekken 132							
Hjemmelshaver Langseth Stig							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	26.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	26.01.2026	Egenerklæring er ikke fremlagt.	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse

Stokkbekken 132, 7048 TRONDHEIM

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250228

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300387742

Gårdsnummer

49

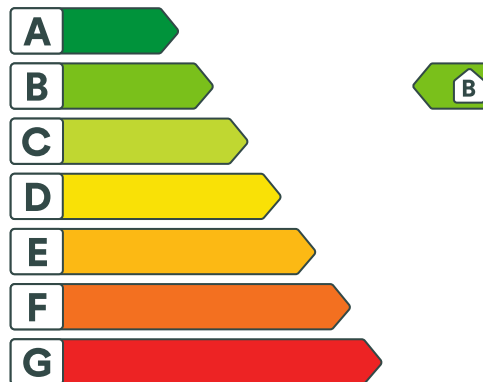
Bruksnummer

277

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

78,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

81,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 101 kWh

VEDTEKTER

for

SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B4- 1

(org. nr. 914 253 748)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret i årsmøtet 30. mai 2018, 26. juni 2020 og 23.04.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Miljøbyen Granåsen B4-1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. september 2014.

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård for alle seksjonseiere. Årskontingent fastsettes av årsmøtet i Velforeningen. Velforeningen vil blant annet drifte og eie felles friområder, eventuelt felles vann- og avløpsledninger og eventuelle felles parkeringsplasser.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 277 i Trondheim kommune.

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

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

1-3 Parkering

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan kun selges sammen med hoveddelen eller til seksjonseiere i Sameiet Miljøbyen Granåsen B4-1. Eventuell kostnad ved reseksjonering betales av selger av plassen.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av eier.

Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre sameiere og krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Ekstra parkeringsplasser i parkeringskjeller utover seksjonerte tilleggsdeler er gjesteparkering. Gjesteparkering skjer i tillegg utendørs på merkede plasser.

Sameiet disponerer tre parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Personer som dokumenterer behov for slik plass kan kreve å få bruke en av disse plassene på fast basis i bytte mot egen parkeringsplass. Byttet er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Leiligheter i 1. etg. har disposisjonsrett på areal som ligger innenfor hekk/blomsterkasser utenfor sin veranda.

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.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssamtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, o.l.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet 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, inventar, varmekabler, 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, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 unødige ulemper 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, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader forbundet med kabel-tv/internett og kontingent til velforeningen som fordeles med likt beløp pr. seksjon (flatt). Kostnader som gjelder drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles flatt per plass. Kostnader forbundet med fjernvarme fordeles mellom sameierne etter forbruk.

(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.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. 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. eierseksjonsloven § 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 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Unntaksvis kan styreleder og styremedlemmer velges for ett år, for eksempel for å sikre kontinuitet i styrets arbeid, eller på grunn av helsemessige forhold eller flytting.

(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. Varamedlemmer kan delta på styrets møter eller utføre arbeidsoppgaver på frivillig basis.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. 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 kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon, med unntak av de som reserverer seg på www.tobb.no.

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) Stemmeliikhet 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 reseksjonering 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, 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, jfr. eierseksjonsloven § 51.

(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
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, så fremt dette medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte eier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende 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 eierseksjonslovens §§ 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. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

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

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

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

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

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning, sammenslåing og deling.

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

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

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

Vedlegg 1 :

Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

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

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

Geografisk område



**ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET GRANÅSEN MILJØBYEN B4-1**
Vedtatt i ordinært sameiermøte 22. april 2015, sist endret 23.04.24

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 etterlever reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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 sjanse 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 leiligheter i god tid.

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 muggdannelser i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Det er ikke tillatt å oppbevare gass eller benytte gassgrill på innglassede balkonger. Bare elektrisk grill tillates.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- røyking forbys på innglassede balkonger, i alle lukkede/innendørs fellesarealer og svalganger.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- er ansvarlig for å fjerne snø og is fra svalgangene.
- ved unødvendig brannalarm i egen leilighet, så har man 3 minutter på seg til å trykke på knappen som er merket "forbikobler brannalarm". Denne finnes i hver etasje i trapperommene. Hvis ikke så vil brannalarmen utløses i hele sameiet og brannvesenet varsles, og unødvendig brannalarm vil faktureres. Dette viderefaktureres ansvarlig eier.
- ingen har lov til å trykke på knappen "avstill klokke" på brannpanelet uten å være sikker på at det ikke er brann.

- ved utløst brannalarm har ingen lov til å tilbakestille brannalarmen, det er brannvesenets sin jobb, alternativt i samråd med brannvesenet.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenner, varmepumper eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Innkastsøyler er kun beregnet til restavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og metall kastes i beholdere som er beregnet for dette. Avfall skal ikke settes utenfor innkastsøylene for restavfall.

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Reklame fra postkassene skal ikke kastes på gulvet i fellesareal.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lys slukkes etter bruk i kjelleren.

Det er ikke tillatt å parkere/låse fast sykler til stålsøylene, sykkelstativene skal benyttes til sykkelparkering.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Beboere skal parkere på tildelt plass i garasjen. Inne i garasjen er det ikke tillatt føre motorvogn over gangfart. Ved inn og utkjøring må man vente ved garasjeporten til den har lukket seg for å hindre at uvedkommende entrer garasjen.

Oppmerkede plasser på gårdsplassen kan også benyttes, disse er ikke tillatt brukt over 1 uke til parkering av uregistrerte/avregistrerte kjøretøy, tilhengere, campingvogner og annet enn beboernes private kjøretøy. Ved særskilte behov skal man ha styrets godkjenning.

Gjesteparkering er ute på bakkeplan.

De bredere plassene i garasjen som er beregnet for handicappede kan benyttes til gjesteparkering, så lenge de ikke er solgt, dog ikke lenger enn 3 døgn uten samtykke fra styret. Disse kan også leies ut til kjøretøy ved henvendelse til styret

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier praktiserer vanlige regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sameiet Miljøbyen Granåsen B4-1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 258 212	1 143 744	1 258 100	1 425 380
Inntekter garasjer		84 240	89 040	89 040	89 040
Tillegg elektroniske fellesavtaler		345 840	301 620	345 700	359 700
Andre tillegg	1	79 200	79 200	79 200	83 160
Andre driftsinntekter	2	58 899	98 094	74 260	64 260
Sum driftsinntekter		1 826 391	1 711 698	1 846 300	2 021 540
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 805	-15 369
Styrehonorar		-100 000	-100 000	-105 000	-110 000
Forretningsførerhonorar		-106 589	-102 904	-106 600	-110 100
Honorar administrative tjenester		-3 569	-5 345	-3 600	-3 600
Eksterne honorar	4	-11 073	-13 160	-61 500	-41 500
Kontingent/felleskostnader	5	-79 200	-79 200	-79 200	-83 160
Drifts- og serviceavtaler	6	-159 183	-160 336	-170 800	-183 340
Vaktmestertjenester		-220 196	-147 486	-138 000	-170 000
Renholdstjenester		-158 751	-126 844	-135 600	-150 000
Løpende vedlikehold	7	-206 406	-113 770	-308 000	-408 000
Periodisk vedlikehold	8	-162 053	-37 569	-65 000	-65 000
Elektroniske fellesavtaler		-342 619	-326 110	-345 700	-359 700
Forsikring		-163 667	-225 308	-170 000	-188 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 119	-4 248	-4 300	-4 300
Energi, felles		-99 278	-137 039	-84 000	-94 000
Andre driftsutgifter	9	-17 058	-16 143	-9 900	-11 400
Sum driftskostnader		-1 845 860	-1 609 563	-1 802 005	-1 997 669
DRIFTSRESULTAT		-19 469	102 136	44 295	23 871
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		18 994	7 859	8 800	18 000
Netto finansposter		18 994	7 859	8 800	18 000
Resultat før skattekostnad		-475	109 995	53 095	41 871
Ordinært resultat etter skatt		-475	109 995	53 095	41 871
ARSRESULTAT	10, 13	-475	109 995	53 095	41 871
Disponering av totalresultat:		-475	109 995	53 095	41 871
Overført til annen egenkapital		0	109 995	0	0
Overført fra annen egenkapital		-475	0	0	0

Sameiet Miljøbyen Granåsen B4-1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	11	320 944	383 358
Periodiserte kostnader	11	151 211	142 029
Mellomregning Klare Finans	11	11 355	22 992
Opptjente renter	11	16 581	7 859
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	438 926	517 609
Sum omløpsmidler		939 018	1 073 847
SUM EIENDELER		939 018	1 073 847

Sameiet Miljøbyen Granåsen B4-1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	376 636	377 111
Sum egenkapital		376 636	377 111
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 039	143 792
Skyldig off. myndigheter		2	2
Forskudd kunder		11 227	14 750
Forskuttede inntekter MBU		449 505	442 999
Påløpte kostnader		42 610	95 193
Sum kortsiktig gjeld		562 382	696 736
Sum gjeld		562 382	696 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 018	1 073 847

Sted: _____, dato: _____

Thomas Sivertsen
Leder

Pål Harald Clausen
Styremedlem

Lars Austad
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Velforening	79 200	79 200
Sum andre tillegg	79 200	79 200

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	58 899	59 540
Tilskudd	0	22 554
Kompensasjon/erstatning	0	16 000
Sum andre inntekter	58 899	98 094

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	14 100	14 100

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)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	0	2 650
Sum eksterne honorarer	11 073	13 160

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	79 200	79 200
Sum felleskostnad velforening/sameie	79 200	79 200

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

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	-164	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	47 320	37 433
Avtale om drift og kontroll port/garasje	1 406	1 406
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	76 746	78 156
Avtale om skadedyrbekjempelse	12 750	12 874
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	6 001
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	21 124	24 466
Sum drifts- og serviceavtaler	159 183	160 336

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	70 475	24 165
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	53 081	32 245
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	40 000	20 457
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	40 648	6 551
Reparasjon og vedlikehold uteområde	379	26 092
Reparasjon og vedlikehold annet	1 824	4 260
Sum vedlikehold	206 406	113 770

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	162 053	37 569
Sum periodisk vedlikehold	162 053	37 569

Periodisk vedlikehold gjelder montering avfukteri kjeller, kompressor sprinkelanlegg og avdrag på infrastruktur elbil.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8 556	2 412
Generalforsamling/årsmøte	2 714	1 970
Kurskostnader	0	995
Bankgebyrer	1 515	1 564
Andre gebyrer	4 095	8 710
Tilskudd bomiljø	0	493
Hjemmeside/internett/TV-abo	179	0
Sum andre driftsutgifter	17 058	16 143

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	377 111	267 116
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-475	109 995
Årets endring i disponible midler	-475	109 995
Disponible midler i periodens slutt	376 636	377 111
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	376 636	377 111

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	17	17
Bankinnskudd	438 909	517 592
Sum bankinnskudd	438 926	517 609

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	377 111	267 116
Annen egenkapital 01.01	377 111	267 116
Årets resultat	-475	109 995
Annen egenkapital 31.12	376 636	377 111
SUM EGENKAPITAL 31.12	376 636	377 111

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

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

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601627261
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 989091646 Navn KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET Adresse Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 929499964 Navn HEIMDAL GRUPPEN AS Bruksenhet Adresse Vestre Rosten 79, 7075 TILLER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	49	277

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	49	277	0	1	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	2	50 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	3	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	4	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	5	50 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	6	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	7	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	8	50 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	9	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	10	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	11	50 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	12	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	13	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	14	50 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	15	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	16	121 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	17	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	18	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	19	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei

26.08.2014 12.29

Side 1 av 3



Doknr: 730821 Tinglyst: 01.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
26/8-14

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	49	277	0	20	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	21	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	22	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	23	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	24	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	25	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	26	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	27	121 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	28	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	29	71 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	30	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	31	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	32	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	33	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	34	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	35	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	36	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	37	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	38	121 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	39	103 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	40	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	41	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	42	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	43	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	44	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	45	121 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	46	103 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	47	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	48	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	49	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	50	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	51	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	52	121 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 2 av 3

26.08.2014 12.29

Rett i skrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og planmønsterskontoret
26/8-17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	49	277	0	53	121 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	54	38 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	277	0	55	80 / 3786	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
26/8-14

**Begjæring om** ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn Heimdal Eiendomsmegling AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Vestre Rosten 79	
Postnr. Poststed 7075 Tiller	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 976,232,909	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1601	Kommunens navn Trondheim kommune	Gnr. 49	Bnr. 277	Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 929 499 964	Navn Heimdal Gruppen AS	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	71	B	13	B	71	B	25	B	38	B	37	B	80	B	49	B	80	B
2	B	50	B	14	B	50	B	26	B	80	B	38	B	121	B	50	B	80	B
3	B	71	B	15	B	71	B	27	B	121	B	39	B	103	B	51	B	80	B
4	B	71	B	16	B	121	B	28	B	71	B	40	B	80	B	52	B	121	B
5	B	50	B	17	B	71	B	29	B	71	B	41	B	80	B	53	B	121	B
6	B	71	B	18	B	71	B	30	B	38	B	42	B	80	B	54	B	38	B
7	B	71	B	19	B	38	B	31	B	38	B	43	B	80	B	55	B	80	B
8	B	50	B	20	B	38	B	32	B	38	B	44	B	80	B	56			
9	B	71	B	21	B	38	B	33	B	38	B	45	B	121	B	57			
10	B	71	B	22	B	38	B	34	B	38	B	46	B	103	B	58			
11	B	50	B	23	B	38	B	35	B	38	B	47	B	80	B	59			
12	B	71	B	24	B	38	B	36	B	38	B	48	B	80	B	60			
Sum tellere:								3786	= nevner:			3786							

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.	
Pliktig medlemskap i velforening	

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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
26.9.14

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

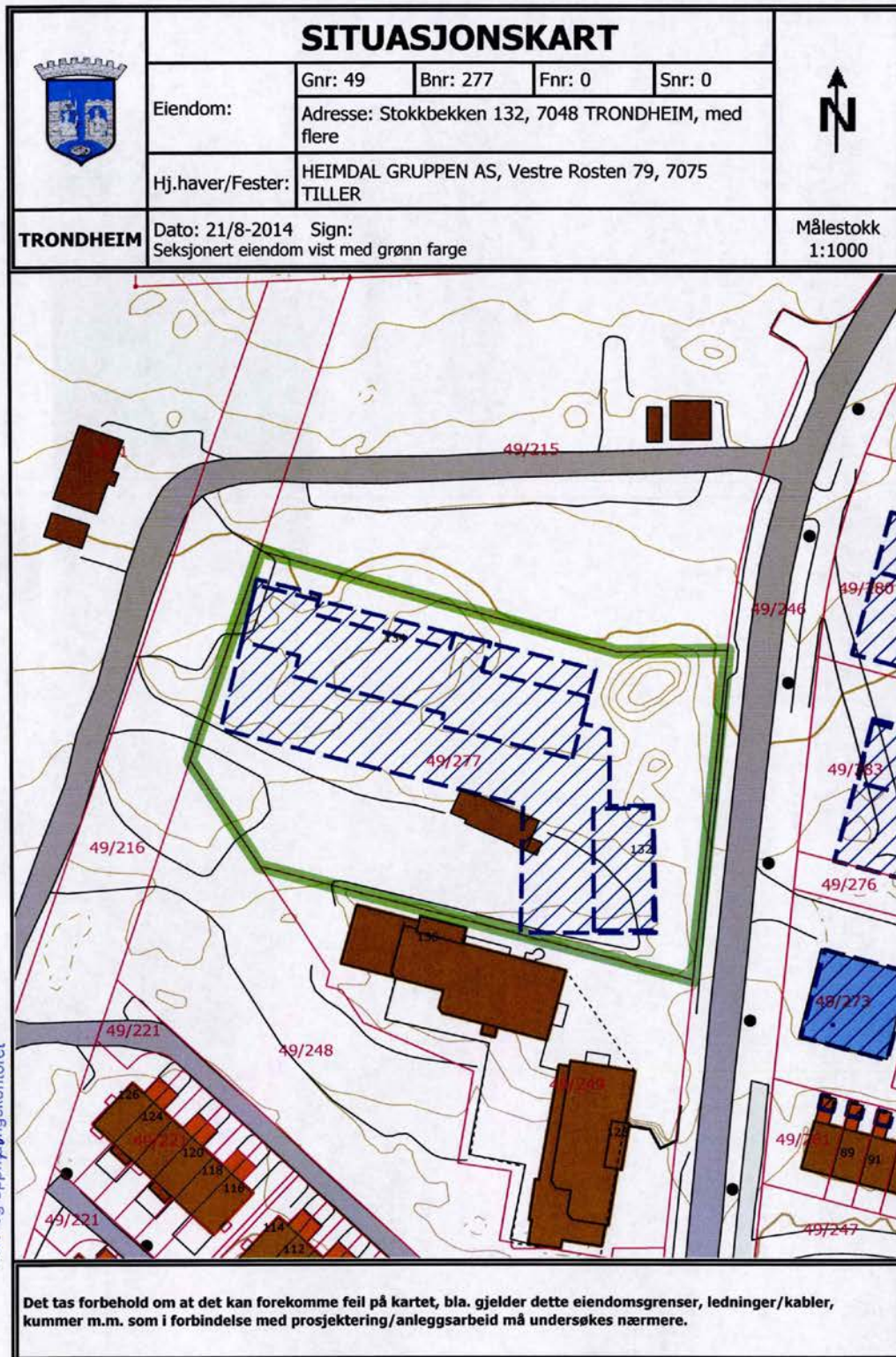
6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tillem 26/06-14	HEIMDAL GRUPPEN AS ORB. NR. 929 499 964 V/ ROAR MUNKHAUGEN IKT. FULLMÅKT 	



Utskrift

Side 1 av 1

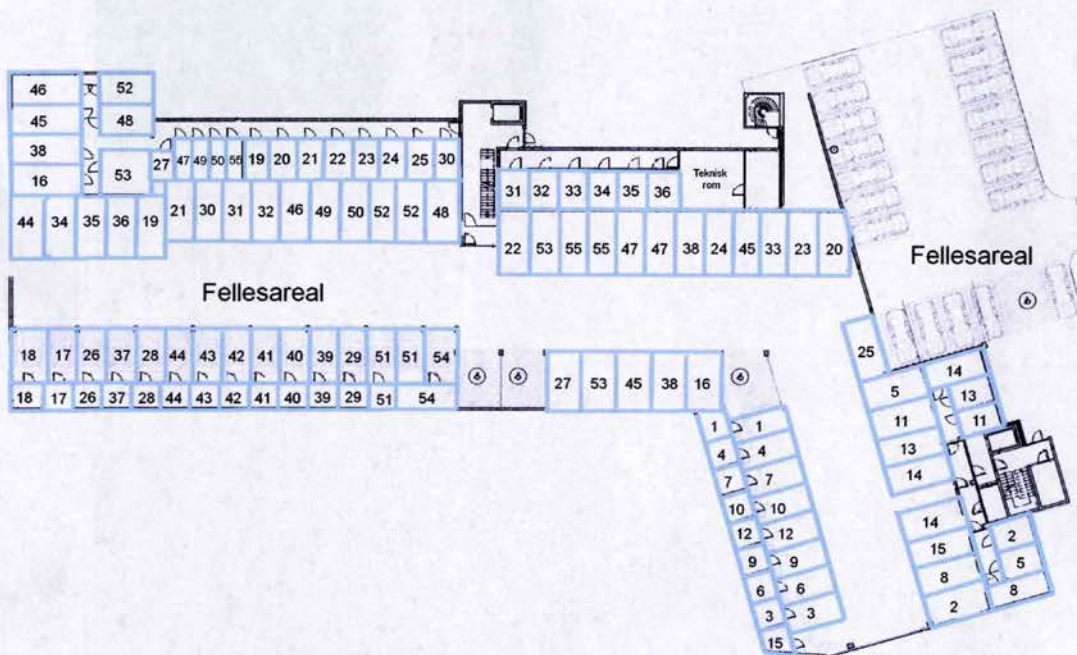


Rett utskrift/kopi bekreftes av
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 1



Bygningsnr.: 300407425



Plan kjeller

Reitt utskrift
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
26/8-11

Eierseksjonering/~~re~~seksjonering

Gnr: 49 Bnr: 277

Seksjon: Fellesareal til seksjon

Felles

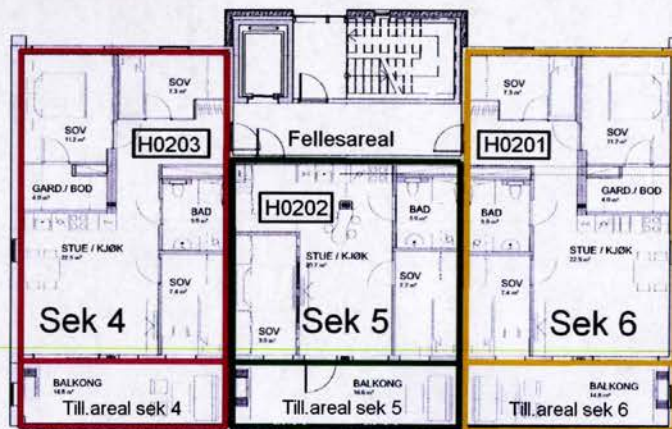


Side: 2



Bygningsnr.: 300387742

Nr. 132



Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og planleggingskontoret
26/8-19

Eierseksjonering/reseksjonering

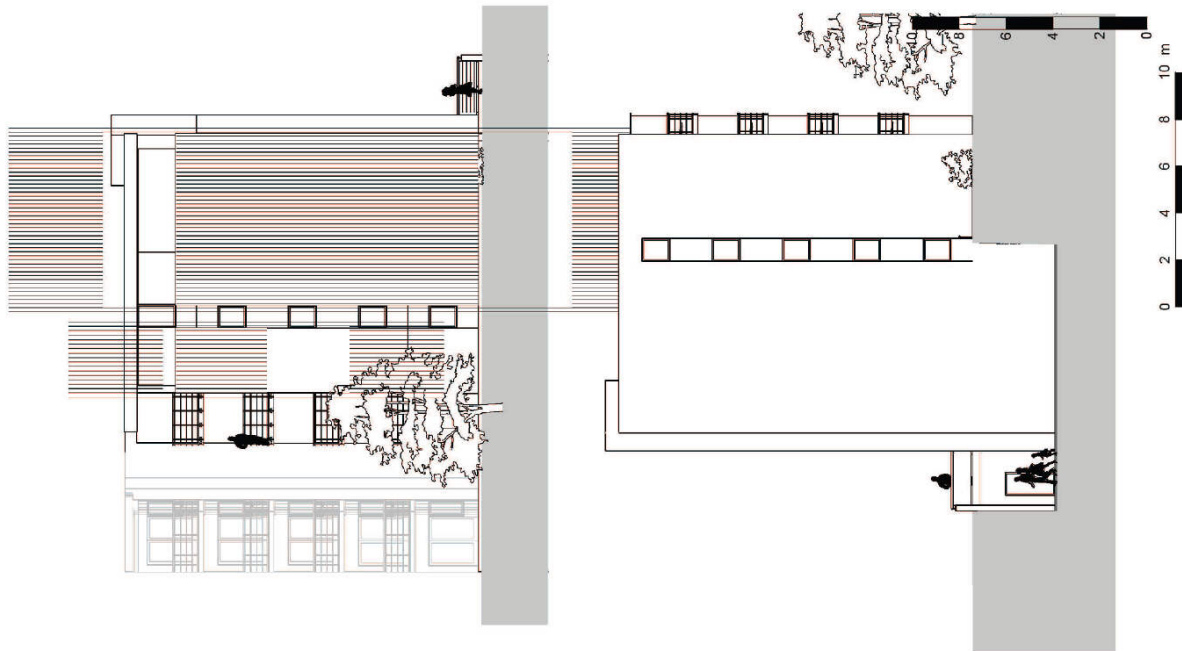
Gnr: 49 Bnr: 277

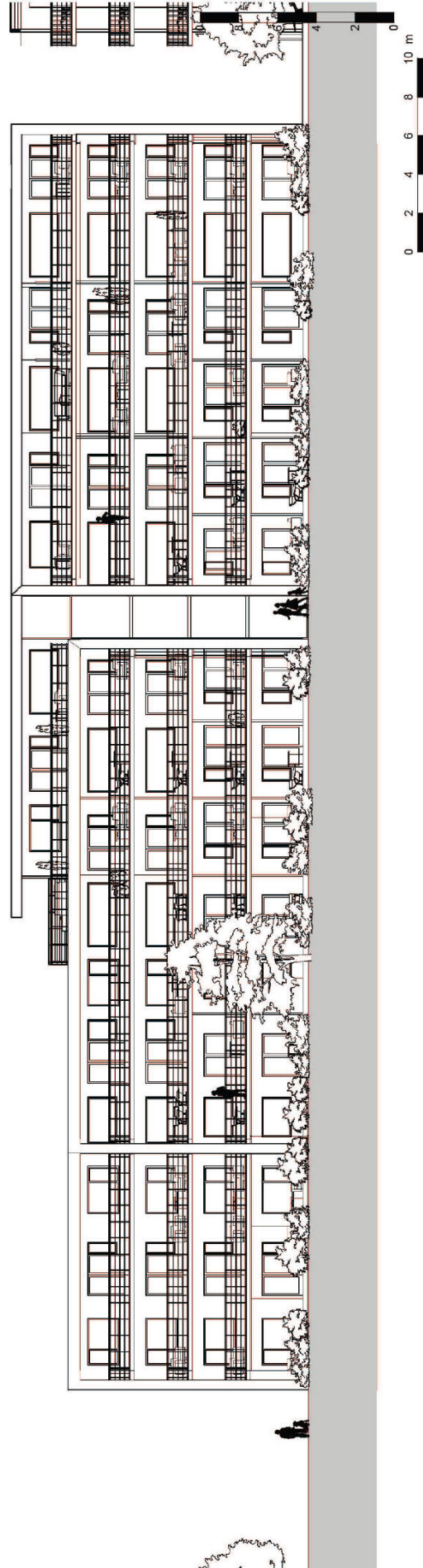
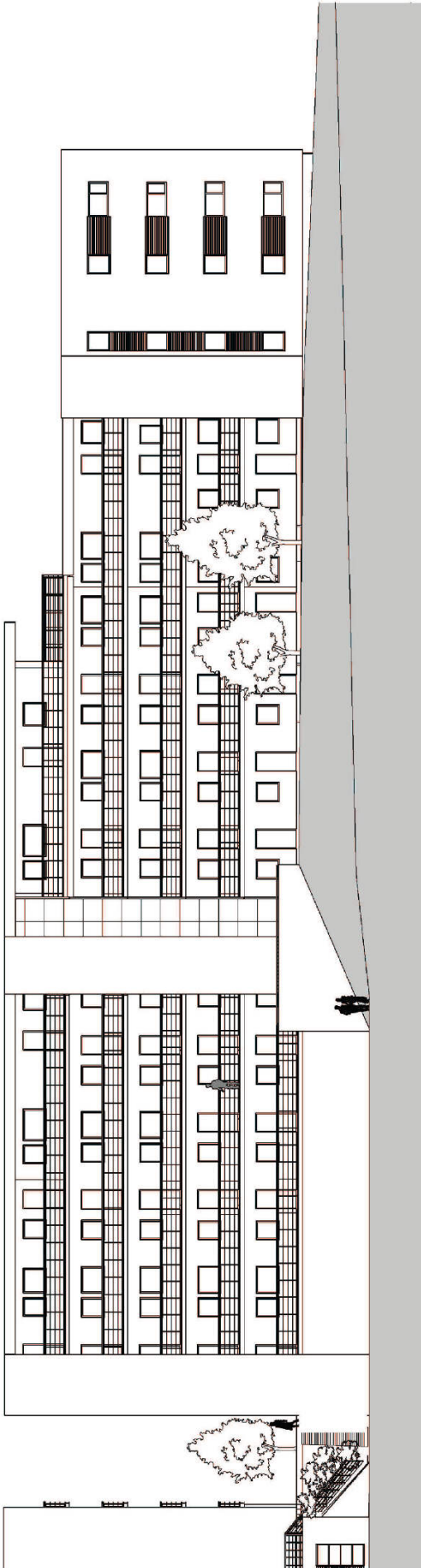
Seksjon: 4-5-6

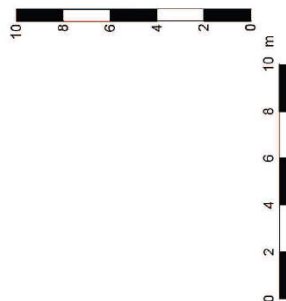
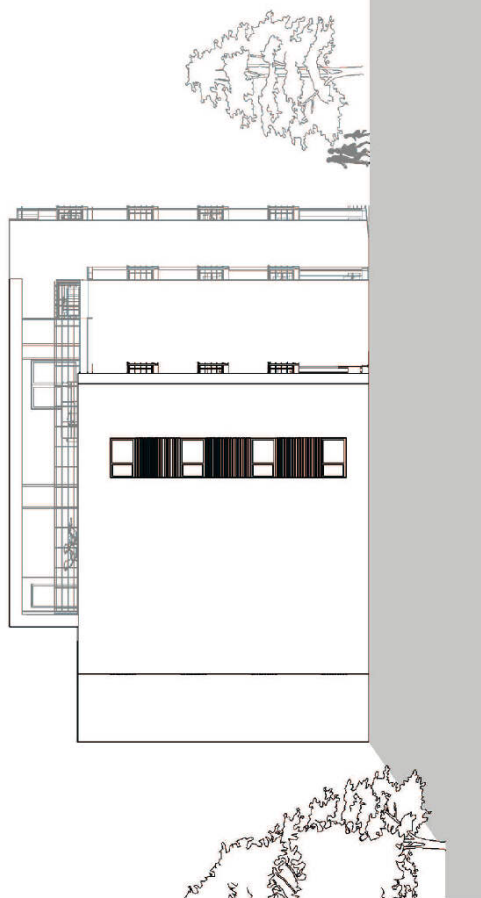
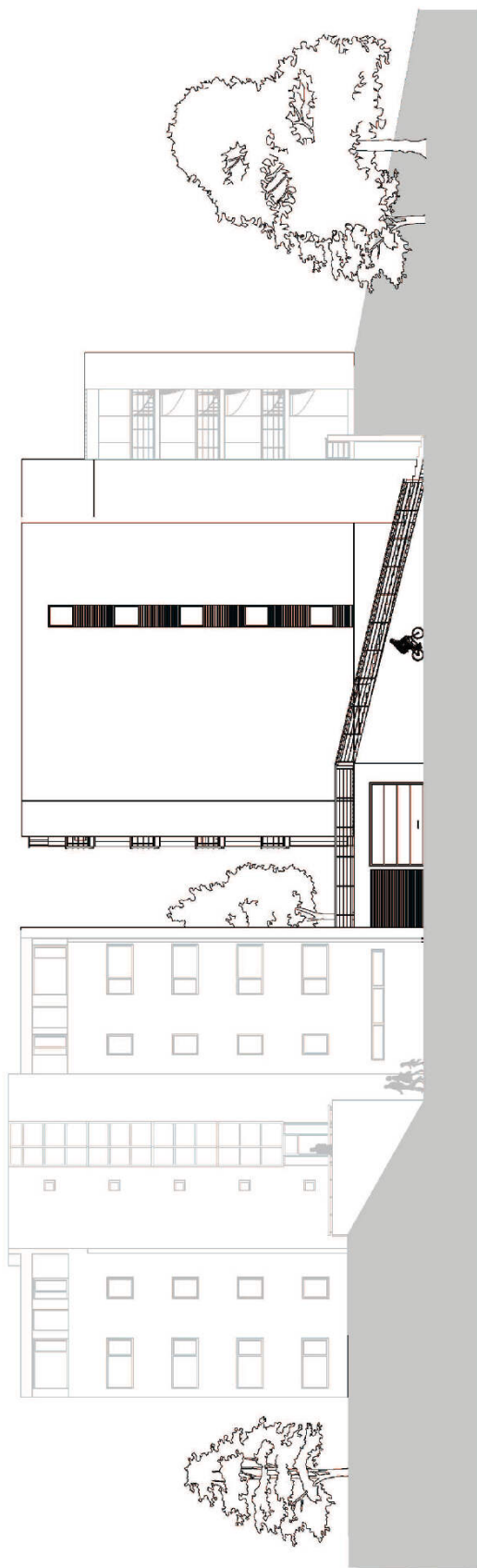
Felles

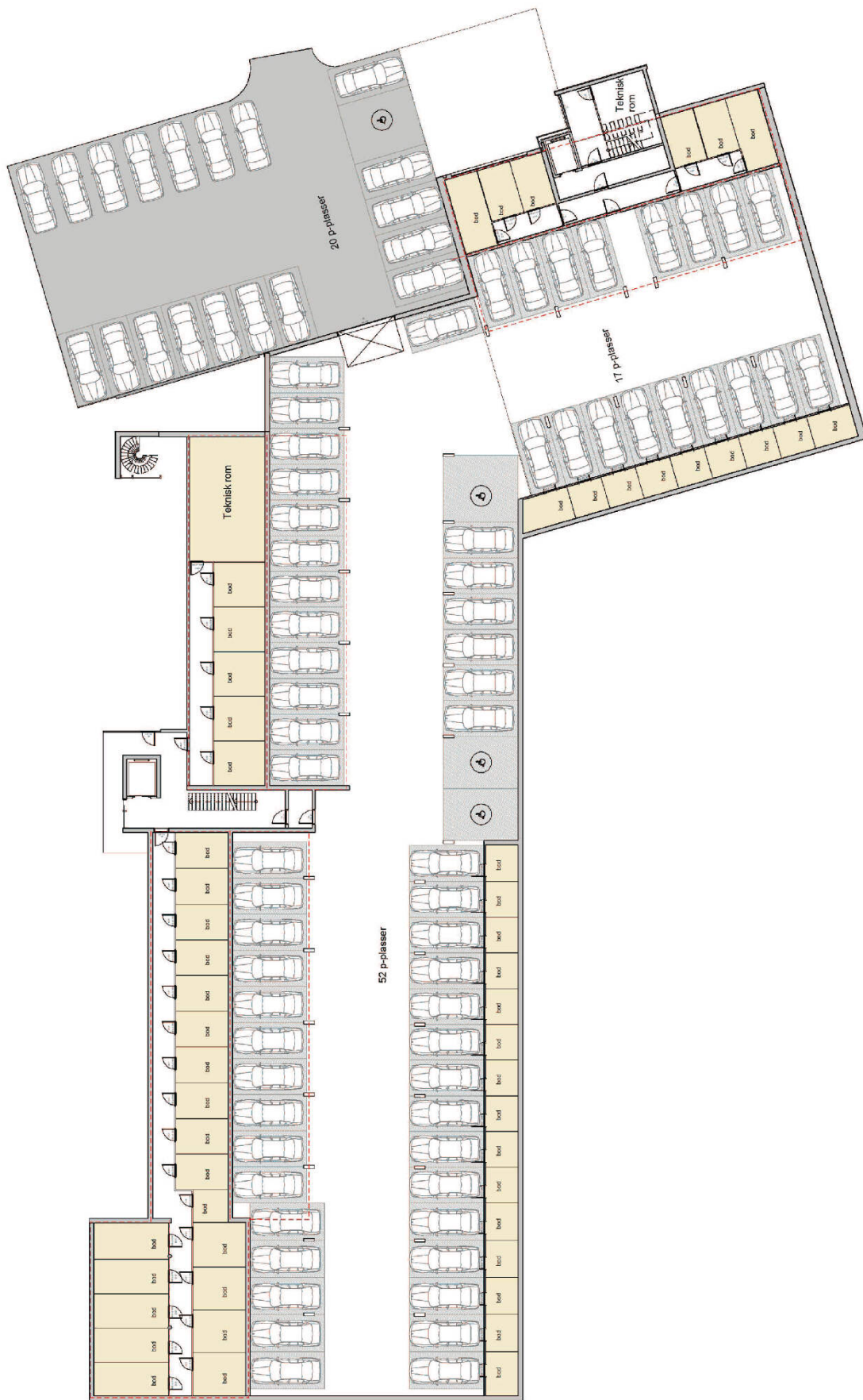


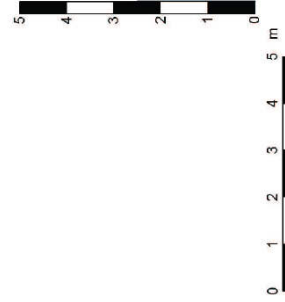
Side: 4













TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4173/15

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Trine Anette Lindkvist

Vår ref.
13/16338
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Tor Kalland Wigum

Dato
15.12.2015

Stokkbekken 132 og 134, Miljøbyen Granås B4-1, ferdigattest - to leilighetsbygg

Byggested: **Stokkbekken 132** Gnr./Bnr.: **49/277**
Bygningsnummer: **300387739**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Eiendom AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.11.2015.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadsppliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2593/13, FBR IGT 3941/13, FBR IGT 431/14, FBR IGT 2147/14, FBR RAM 2506/14 og FBR DSP 2257/15.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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>

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
13/16338

Vår dato
15.12.2015

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Heimdal Eiendom AS, Vestre Rosten 79, 7075 TILLER

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

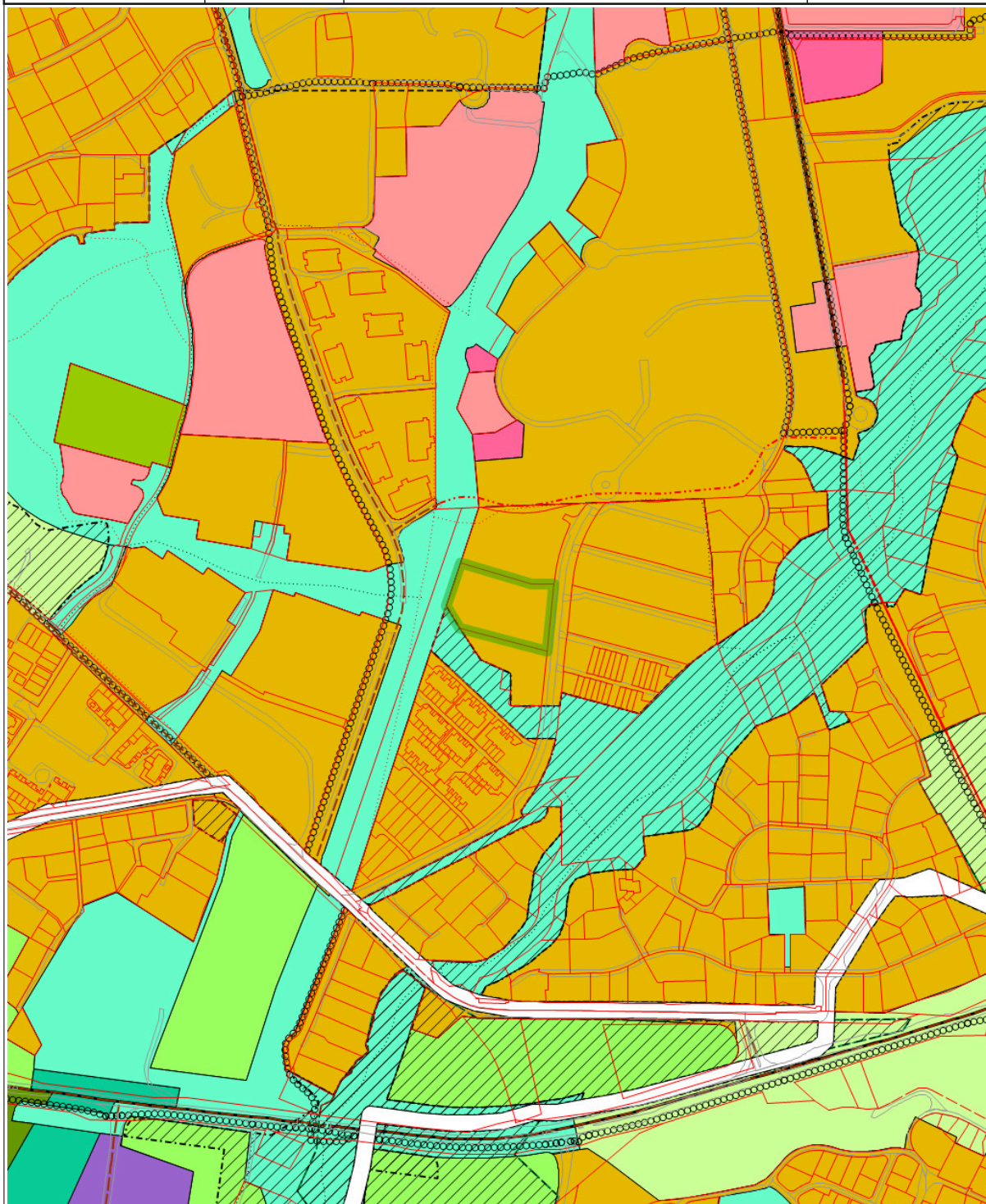
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

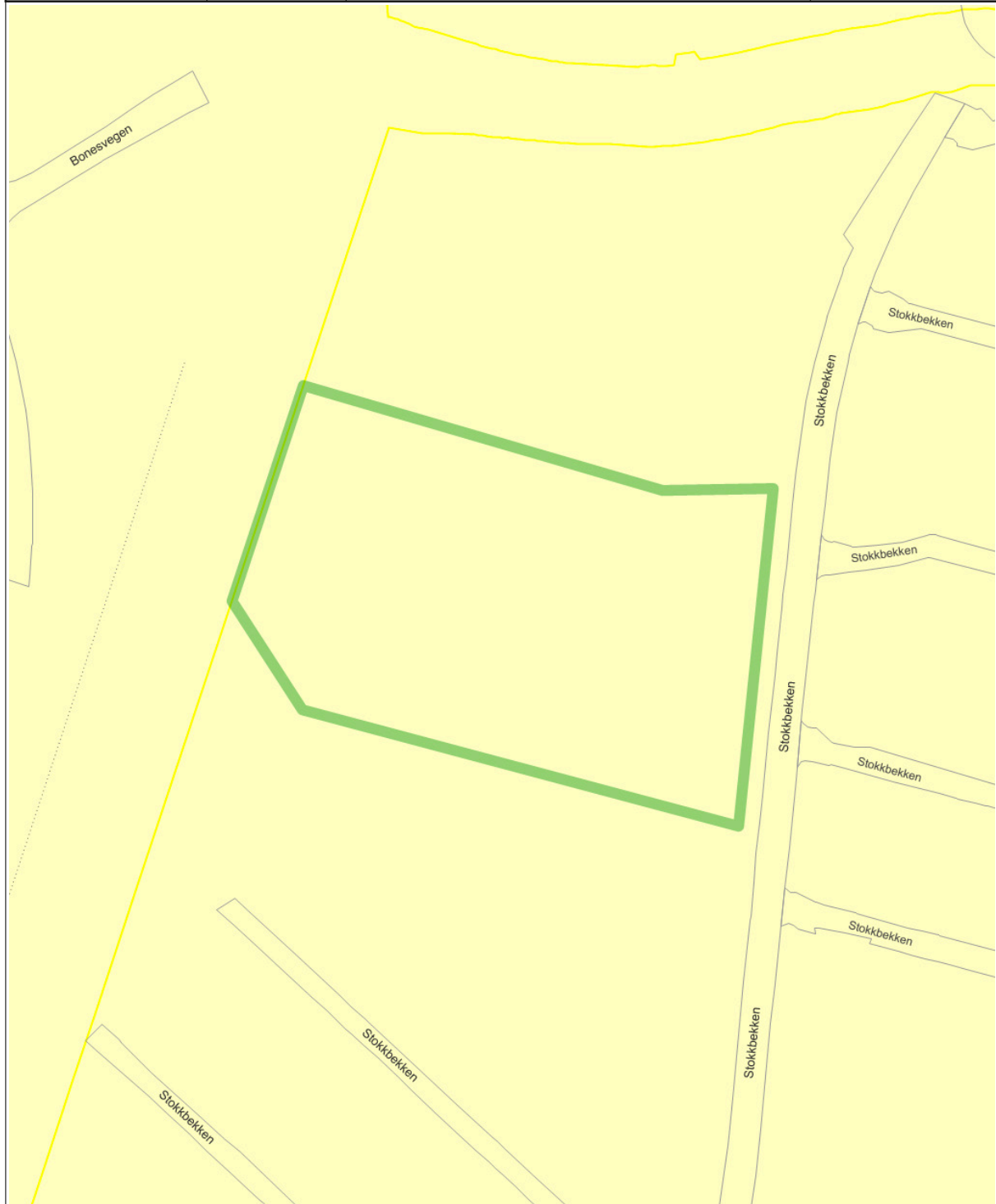
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

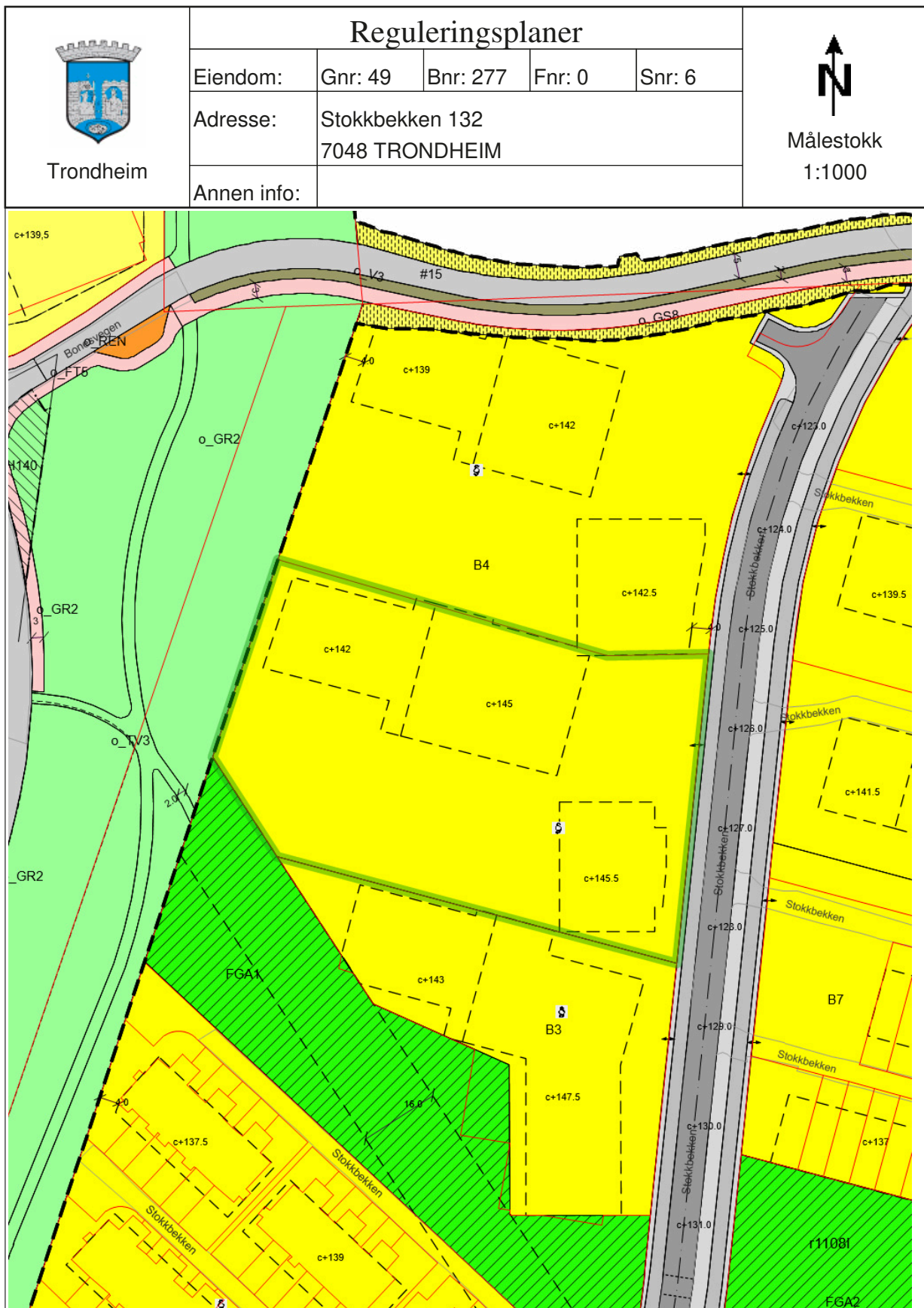
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 277	Fnr: 0		Snr: 6
	Adresse:	Stokkbekken 132 7048 TRONDHEIM				
	Annen info:					



 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 277	Fnr: 0		Snr: 6
	Adresse:	Stokkbekken 132 7048 TRONDHEIM				
	Annen info:					





TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

- | | |
|--|--|
| BYGGDOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1 ledd nr. 1) | FAREDOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1 ledd nr. 5) |
| Områder for boliger (110) | Høytekningsanlegg (510) |
| OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1 ledd nr. 3) | SPECIALOMRÅDER (800)
(Pbl. §25, 1 ledd nr. 6) |
| Kjørveg (310) | Område for kommunalteknisk virksomhet, nettstasjon (821) |
| Annen veggrunn (319) | |
| Gang- og sykkelveg (320) | |
| OFFENTLIGE FROMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1 ledd nr. 4) | FELLEDOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1 ledd nr. 7) |
| Offentlige frområder generelt (400) | Felles parkeringsplass (730) |
| | Felles grøntareal (750) |

LINESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Regulert sentralinje veg
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel

Kommisjonsplan: OFB nr. 15, vedtatt 09.11.2009
Kartstørrelse: 1:1000
Kartblad: 1/1

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 byggegrunn	22.10.09	BSJ			

SAKSBEHANDLING I F.L.G. 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	08.10.2009	
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

REGULERINGSPLAN NR.

Planen er finansiert av: Heimdal utbyggingselskap as

r11081

TEGNET: SAKSBEH.

DATO: 05.05.2009 Kommunens saknr.: 091209 BSJ



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 kjøreveveg. Støyvollen skal sentreres i den 6 meter brede grøntsonen, samtidig som den tilfredsstiller friskt både mot kjøreveveg 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 Anleggsstrafikk

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 Avfallsøsning

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 132
7048 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre