



aktiv.

Grillstadfjæra 18, 7053 RANHEIM

**Lekker og moderne 2-roms
selveierleilighet med flott
beliggenhet | Fjordutsikt |
Fjernvarme | P-plass i P-kjeller**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 287,-
Omkostn.: Kr 96 590,-
Total ink omk.: Kr 3 904 877,-
Felleskostn.: Kr 3 006,-
Selger: Lorents Edvard Rishaug
Lise Rønning

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 57/63 kvm
Tomtstr.: 14575.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 909
Snr. 101
Oppdragsnr.: 1710260019

Velkommen til Grillstadfjæra 18!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere en stilren og moderne 2-roms like ved fjorden!

Her får du en lettstelt leilighet fra 2013 med gjennomgående moderne standard, vannbåren varme og balansert ventilasjon - perfekt for deg som ønsker en komfortabel hverdag i maritime omgivelser. Leiligheten byr på en effektiv planløsning med store vindusflater, gode lysforhold og direkte utgang til to private uteplasser.

Verdt å merke seg:

- Fjernvarme
- BRA-i på 57 kvm.
- Innvendig og utvendig bod
- Parkeringsplass i parkeringskjeller
- Attraktiv og sjønær beliggenhet på Ranheim
- Gode kollektivforbindelser til Værnes og Trondheim sentrum

Velkommen på en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Nabolagsprofil	28
Egenerklæring	31
Energiattest	53
Vedtekter	58
Husordensregler	71
Seksjoneringstegninger	80
Ferdigattest	90
Kommuneplanens arealdel	91
PlanOversikt	93
Reguleringsplaner	95
Reguleringsbestemmelser	98
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-e: 6 kvm - Bod.

1. etasje: BRA-i: 57 kvm - Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 15 kvm - Platting en og platting to

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Kjellerbod på 6m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14575.6 kvm

Beliggenhet

Grillstadfjæra 18 har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Ranheim, øst for Trondheim sentrum. Området er moderne og familievennlig, med umiddelbar nærhet til fjorden, flotte turstier, marina, badeplasser og rekreasjonsområder. Her bor man i rolige omgivelser med en maritim atmosfære, samtidig som det er kort vei til dagligvarebutikk, treningssenter, skoler og barnehager.

Det er gode kollektivforbindelser til Trondheim sentrum, og området har enkel adkomst både med bil, buss og sykkel. Grillstad Marina og nærområdet byr på hyggelige møteplasser, restauranter og flotte uteområder som gjør dette til et svært populært boligområde for både familier og voksne i alle aldre.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Kjartan Korshavn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Kjartan Korshavn informerer om følgende byggemåte: Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk bestående av 3 etasjer over kjeller/ parkeringskjeller. Bygningen er oppført

med bærende konstruksjoner av støpt betong, utvendig forblendet med teglstein og murpuss. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Vinduer og terrassedører med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: En veggflis mellom skap og dusj har en sprekk/et sår som er fylt, forholdet er også nevnt i takstrapport hvor det påpekes at forholdet vurderes som kosmetisk. Jeg vet ikke når forholdet oppstod da det var til stede da jeg kjøpte boligen, vet heller ikke når sprekk/sår ble fylt da det er gjort av tidligere eier. Det er også et lite sår/hakk i en gulvflis ved sluk, forholdet er også nevnt i takstrapport hvor det påpekes at forholdet vurderes som kosmetisk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Svar: Ja

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: I 2021 ble det gjort funn av skjeggkre og sølvkre i en leilighet i en annen blokk i sameiet. I etterkant ble det utført en kartlegging av DriftOss (aktmester) i fellesområder over en lengre tidsperiode der det ikke ble gjort funn av skjeggkre eller sølvkre i fellesområdene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2021

- Firmanavn: Usikker

- Beskrivelse av arbeidet: Det ble iverksatt bekjempelse av skjeggkre i leiligheten hvor det ble gjort funn av det. Bekjempelse ble utført av firma for skadedyrbekjempelse.

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Beskrivelse av arbeidet: Lysbryter i gangen ble byttet i gang ble skiftet til dimmer som egeninnsats.

2. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2020

- Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til utelys/varmelampe ble utført av tidligere eier, og ble opplyst som å ha vært utført som vennetjeneste av elektriker. Usikker på hvilket år dette ble gjort, men vi overtok i januar 2021 så senest 2020 men mulig tidligere.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Beskrivelse av arbeidet: Del av lettvegg mellom soverom og gang som er nærmest inngangsdør tatt ned og ny lettvegg i gips satt opp på soverom, slik at soverom ble mindre og gang større som følge av et nytt rom uten dør. Lettvegg som ble satt opp ble isolert og sparklet i skjøtene, sår fra gammel vegg som ble tatt ned ble også sparklet. Arbeid ble gjort som egeninnsats og vennetjeneste.

2. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2021

- Beskrivelse av arbeidet: Gulv ble byttet. Arbeid gjort som egeninnsats.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:
Ingen.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

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.

Selger gjør oppmerksom på at følgende ikke medfølger handelen:

- Lampe over spisebord
- Lampe i innhuket i gangen
- Hulle i gangen ved inngangsdør

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Det følger egen parkeringsplass i parkeringskjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 3768288

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.

ERVERVSBEGRENSNINGEN

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Elektrisitet.
- Fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 og fellesgjeld

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

18 287 (Andel av fellesgjeld)

3 808 287 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

95 200 (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))

96 590 (Omkostninger totalt)

108 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 904 877 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 916 777 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 919 577 (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 9 845 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er tatt med utgangspunkt i informasjon fra kommunen på Kr. 9 845,- fra mai 2025 til april 2026 endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 949 599 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 798 396 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.

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

57/11694

Felleskostnader inkluderer

- TV-anlegg/bredbånd
- Felles bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER

- Felleskostnader lik: Kr. 208,-
- Lån: Kr. 184,-
- Vedlikeholdsspring: Kr. 77,-
- Felleskostnader: Kr. 1 935,-
- TV/bredbånd: Kr. 602,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 006

Andel Fellesgjeld

Kr 18 287

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2026

Andel fellesformue

Kr 9 437

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET VANNSPEILET

Organisasjonsnummer

912294226

Om sameiet

Sameiet Vannspeilet er et moderne og attraktivt boligsameie som legger vekt på trivsel, fellesskap og et godt bomiljø. Med sin flotte beliggenhet og gjennomtenkte uteområder tilbyr sameiet en kombinasjon av komfort, kvalitet og nærhet til både natur og byliv. Beboerne får tilgang til et trygt og hyggelig nærmiljø, hvor gode fasiliteter og sosialt samhold står sentralt. Sameiet arbeider kontinuerlig for å ivareta eiendommens verdi og skape et sted der mennesker kan bo godt i mange år fremover.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: 98208305026

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 3 717 886,00

Innfrielsesdato: 28.02.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr. -400 097,-

- Egenkapital: Kr. -1 828 782,-

- Disponible midler: Kr. 1 934 590,-

- Årets endring i disponible midler: Kr. -525 226,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregdokjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 909, seksjonsnummer 101 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:

5001/17/909/101:

HEFTELSE

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:827

Rett til 13 stk. parkeringsplasser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:909

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjelder transportrør for avfallssug

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:909

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:908

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder fjernvarmeledninger

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:909
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2013 - Dokumentnr: 506466 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2014 - Dokumentnr: 988569 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om medlemskap i områdeforeningen for Grillstadjæra
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

20.06.2013 - Dokumentnr: 506466 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 101
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/11694

Reseksjonering
Endring tilleggsdel
Overført areal fra snr 100 til snr 99 og 108.
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 10 nye boligbygg med p-kjeller og tilhørende anlegg datert 13.12.2013.

AVVIK

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Soverommet er blitt mindre fra de originale byggetegningene og en del av soverommet er nå blitt omgjort til et areal tilknyttet gangen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål blå/grønnstruktur - nåværende og sentrumsformål - nåværende, boligen ligger i byggesone 2. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Grilstadfjæra, tomt B5 og B6" med planID r20110007, datert 24.11.2011.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til bolig/tjenesteyting, boligbebyggelse, friområde, gatetun, turvei og veg.

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.

KORTTIDSUTLEIE

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 12 000,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 6 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 24 315,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.05.2026









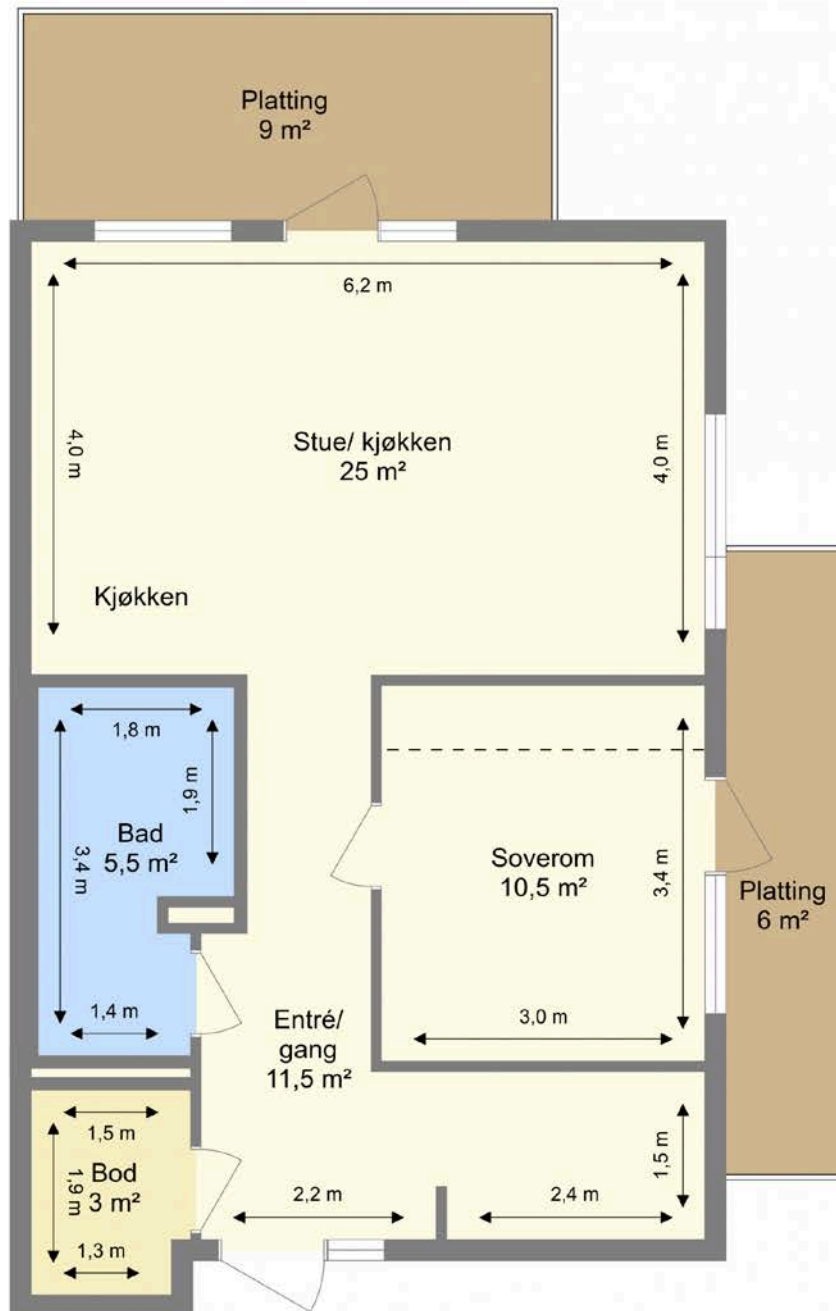






Grillstadjæra 18 snr. 101

1. Etasje



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Grillstadfjæra 18 - Nabolaget Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grilstadkleiva Linje 1, 20, 54, 106	3 min	0.2 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	16 min	1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min	6.1 km
Trondheim Værnes	25 min	

Skoler

Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	15 min	1.2 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	15 min	1.3 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	17 min	1.4 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	22 min	1.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	22 min	1.7 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	15 min	1.3 km
Cissi Klein videregående skole	4 min	

Ladepunkt for el-bil

Skonnertveien 8-10	4 min
--------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

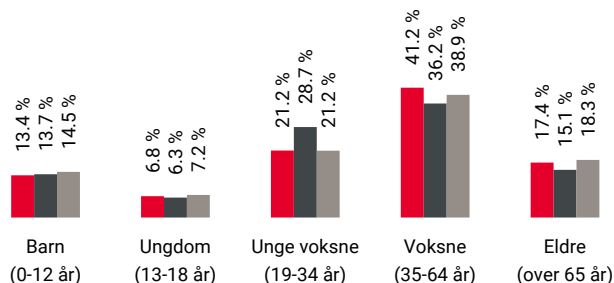
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Charlottenlund/Rotv...	2 799	1 365
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grillstadfjæra barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min	0.3 km
Grilstad Fus barnehage (1-5 år) 87 barn	11 min	0.8 km
Montessoribarnehagene Trondheim (1-5 ... 46 barn	15 min	1.3 km




Dagligvare


Coop Extra Grilstad	4 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Kiwi Charlottenlund	8 min





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
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

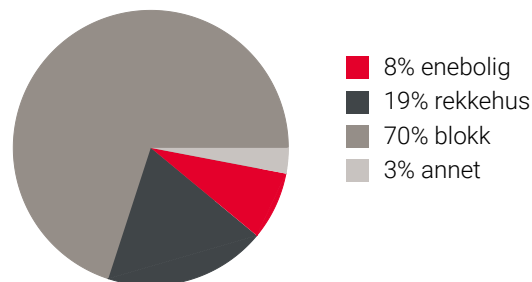
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 85/100

Sport

-  Hasselbakken/Grilstad, balløkke 4 min 
Ballspill 0.4 km
-  Steinerskolen balløkke 13 min 
Ballspill 1.1 km
-  Impuls Treningssenter Grilstad 4 min 
-  3T-Ranheim 19 min 

Boligmasse







«Rotvoll er paradiset på jord med sin nærhet til sjøen og til byen»

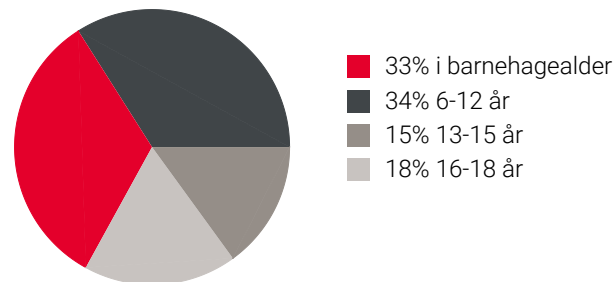
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Grilstadporten kjøpesenter 4 min 
-  Vitusapotek Ranheim 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

-  Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grilstadfjæra
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lorents Edvard Rishaug

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grillstadfjæra 18

7053 Ranheim

5001-17/909/0/101



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

En veggflis mellom skap og dusj har en sprekk/et sår som er fylt, forholdet er også nevnt i takstrappert hvor det påpekes at forholdet vurderes som kosmetisk. Jeg vet ikke når forholdet oppstod da det var til stede da jeg kjøpte boligen, vet heller ikke når sprekk/sår ble fylt da det er gjort av tidligere eier. Det er også et lite sår/hakk i en gulvflis ved sluk, forholdet er også nevnt i takstrappert hvor det påpekes at forholdet vurderes som kosmetisk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Ja

I 2021 ble det gjort funn av skjeggkre og sølvkre i en leilighet i en annen blokk i sameiet. I etterkant ble det utført en kartlegging av DriftOss (aktmester) i fellesområder over en lengre tidsperiode der det ikke ble gjort funn av skjeggkre eller sølvkre i fellesområdene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Det ble iverksatt bekjempelse av skjeggkre i leiligheten hvor det ble gjort funn av det. Bekjempelse ble utført av firma for skadedyrbekjempelse.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lysbryter i gangen ble byttet i gang ble skiftet til dimmer som egeninnsats.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til utelys/varmelampe ble utført av tidligere eier, og ble opplyst som å ha vært utført som vennetjeneste av elektriker. Usikker på hvilket år dette ble gjort, men vi overtok i januar 2021 så senest 2020 men mulig tidligere.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Del av lettvegg mellom soverom og gang som er nærmest inngangsdør tatt ned og ny lettvegg i gips satt opp på soverom, slik at soverom ble mindre og gang større som følge av et nytt rom uten dør. Lettvegg som ble satt opp ble isolert og sparklet i skjøtene, så fra gammel vegg som ble tatt ned ble også sparklet. Arbeid ble gjort som egeninnsats og vennetjeneste.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?: 2021**

Beskrivelse av arbeidet: Gulv ble byttet. Arbeid gjort som egeninnsats.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Grillstadfjæra 18 , 7053 RANHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 17, bnr. 909, snr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21617-1052

Referansenummer: ZO7609

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

Kjartan Korshavn

Uavhengig Takstingeniør

kk@tft.no

416 05 438



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

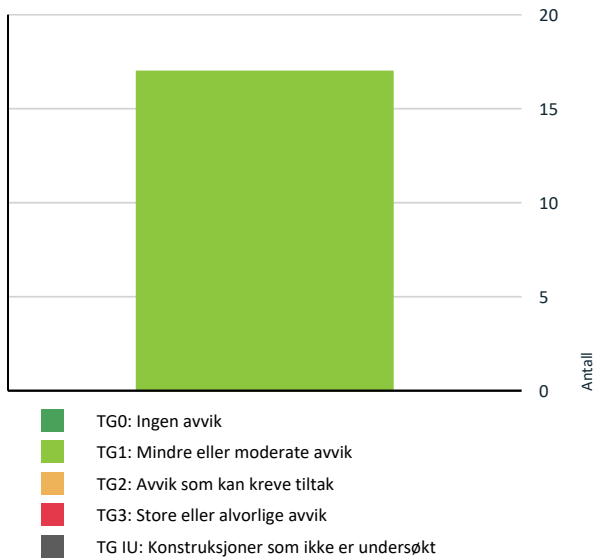
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Deler av opprinnelig soverom er i dag en del av entré/ gang.
Det foreligger ferdigattest for 10 nye bolibbygg med p-kjeller og tilhørende anlegg, datert 13.12.2013.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Kilde: Matrikkel

Anvendelse

Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk bestående av 3 etasjer over kjeller/ parkeringskjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong, utvendig forblendet med teglstein og murpuss. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Vinduer og terrassedører med 3-lags isolerglass.

Standard

Leiligheten har parkett og laminat på gulv i oppholdsrom, malte vegger og malte himlinger.

Kjøkken er utstyrt med kjøll/ frysenskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og avtrekk over stekesonen.

Bad har flis på gulv og vegger, malt himling. Utstyrt med servant, veggmontert wc, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Leiligheten har balansert ventilasjon og radiatorer tilknyttet fjernvarme. Sikringsskap og rørfordelingsskap i bod. Utgang til plattinger fra stue og soverom.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra opprinnelig byggeår.
Ingen vesentlige avvik ble registrert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedører med 3-lags isolerglass og alt ytterdør i tre, fra opprinnelig byggeår.
Ingen vesentlige avvik ble registrert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en platting med utgang fra soverom og en platting med utgang fra stue.
Selger opplyser at platting med utgang fra stue ble utvidet med 3 terrassebordsbredder av tidligere eier.
Ingen vesentlige avvik utover normalt behov for vedlikehold ble registrert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Synlige deler av innvendige gulv og veggoverflater fremstår i normal tilstand iht. alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører.

Det ble registrert noe bruksslitasje/ malingsavflass, spesielt på karm til soveromdør som anbefales overflatebehandlet.

Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra opprinnelig byggeår med flis på gulv og vegger.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt himling.

Det ble registrert sår i overflate på en veggflis ved dusj som er fylt/ malt, vurderes å være kosmetisk men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 45mm fra topp flis foran dør til topp slukrist. Vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt.

Det ble registrert kosmetisk sår/ hakk i en gulvflis ved sluk og enkelte gulvflis har stedvis hulrom (manglende heft mot underlaget), vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert rennesluk i rustfritt stål.

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Ingen synlige avvik ble registrert.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i servantskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig/ grenser mot nabo og kjøkkeninnredning. TGiU er satt pga. manglende mulighet (bygningmessige hindringer for hulltaking mot dusjsone).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjenomføringer. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjenomføringer. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Selger opplyser at sameiet har årlig serviceavtale og siste service ble utført i 2025. På befaringsstidspunktet var anlegget i drift og ble det registrert luftbevegelser fra tillufts- og avtrekksventiler. Ingen avvik ble registrert ved visuell kontroll og enkel funksjonsvurdering.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen er tilkoblet felles varmtvann via fjernvarmeanlegg. Oppvarming skjer ved vannbåren varmefordeling gjennom radiatorer. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik på befaringsstidspunktet.

Elektrisk anlegg

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plasser i bod.

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.

2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Selger opplyser at lysbryter i gang ble skiftet til dimmer som egeninnsats, videre opplyses det at opplegg til utelys ble utført av tidligere eier og opplyses å være utført som vennetjeneste av elektriker.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring fra opprinnelig byggeår datert 15.08.2013.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

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

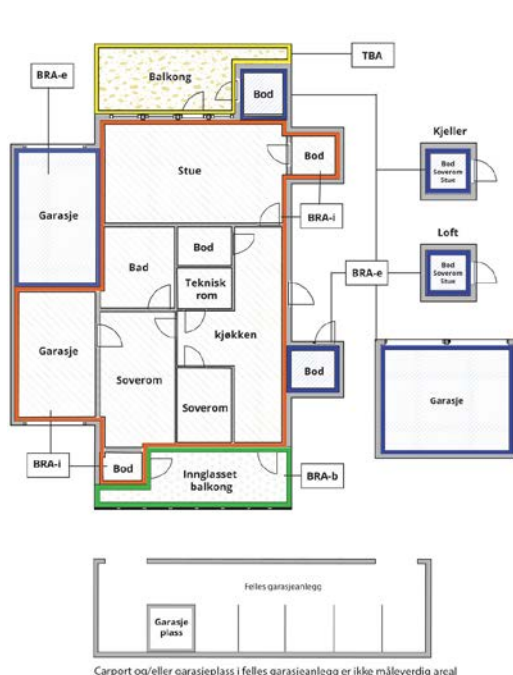
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport 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'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
1. Etasje	57			57	15
Kjeller		6		6	
SUM	57	6			15
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Kjellerbod på 6m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av opprinnelig soverom er i dag en del av entré/ gang.

Det foreligger ferdigattest for 10 nye boligbygg med p-kjeller og tilhørende anlegg, datert 13.12.2013.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se respektive punkter i rapporten.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Kjartan Korshavn	Takstingeniør
	Lorents Edvard Rishaug	Kunde
	Lise Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	909		101	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grillstadjæra 18

Hjemmelshaver

Rønning Lise, Rishaug Lorents Edvard

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.04.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegning	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	13.05.2026	Utfylt og gjennomgått etter befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	13.05.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Grillstadfjæra 18, 7053 RANHEIM

Dato for energimerking

21.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284347

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300286371

Gårdsnummer

17

Bruksnummer

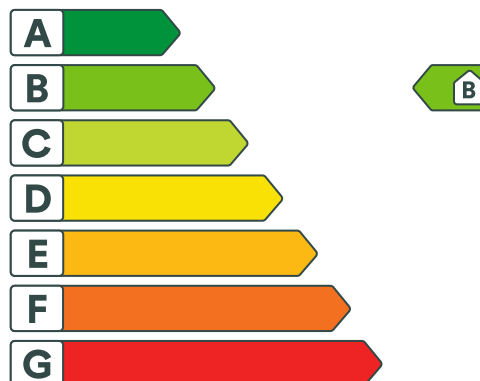
909

Seksjonsnummer

101

Bruksenhetsnummer

H0104



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

2013

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

79,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

81,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 563 kWh



Grillstadjæra 18, 7053 RANHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grillstadjæra 18, 7053 RANHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperatur

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VANNSPEILET, ORGANISASJONSNUMMER 912 294 226

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Første gang vedtatt den 13. mars 2013. Sist endret i årsmøte den 4. september 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Vannspeilet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20. juni 2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 142 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 17, bnr. 909 i Trondheim kommune. Næringsseksjonen eier 26 p-plasser i parkeringskjelleren.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består

av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Hoved- og tilleggsdeler (bod, parkeringsplass i garasjekjeller, balkong/terrasse) fremgår av seksjonsbegjæringen.

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

Eiendommens adresse er:

Grillstadjæra 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 44 og 46.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 %, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,

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

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Merk imidlertid at bruken av garasjeplasser er regulert i vedtektenes punkt 4.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Bruksenheten samt fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor eventuell tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen, som blir å respekteres av samtlige.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

I sameievedtektene ved seksjonering er 141 parkeringsplasser i parkeringskjeller fordelt som tilleggsareal til boligseksjonene. I tillegg er 141 boder fordelt som tilleggsareal til boligseksjonene.

Øvrige parkeringsplasser og boder vil bli organisert som fellesareal.

For de som har kjøpt leilighet med to parkeringsplasser og boder, eller som har kjøpt til en ekstra parkeringsplass og bod, vil plass/bod nummer to og evt. tre bli gitt bruksrett.

Disse seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass og bod på fellesareal.

Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som disponerer disse.

Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

Disse rettighetene må i henhold til eierseksjonsloven §§ 25 og 67, begges siste ledd, være midlertidige og vil gjelde i 30 år fra 01.01.2018.

Hvilke seksjoner og plasser / grenser for enerett dette gjelder fremgår av garasjeplan.

Det er 14 gjesteparkingsplasser som vil ligge på sameiets fellesareal/parkingsareal i kjelleren. Disse plassene er forbeholdt sameiets gjester.

26 plasser i kjeller er seksjonert som en næringsseksjon og eies av sameiet for boligene på område B6. Sameiet som etableres for område B6 skal ha adkomstrett til parkeringskjeller. Egen erklæring tinglyses på eiendommen.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er tilrettelagt for 11 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser).

Dersom en eier av boligseksjon, leietaker eller et medlem av dennes husstand, kan dokumentere behov for parkeringsplass tilpasset for nedsatt funksjonsevne, skal dette løses gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres. Bytte administreres av styret.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-4 Kameraovervåkning

For i størst mulig grad å unngå tyverier og hærverk i parkeringskjelleren, skal det være installert et system for kameraovervåking som skal dekke alle områdene der biler er parkert og i tillegg dekke adkomstområder til bodarealer fra parkeringskjelleren. Systemet skal til enhver tid være i tråd med gjeldende lover og regelverk.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet
- e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater
- f) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- g) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, og alt ellers som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheterne for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5-3 Spesifikasjoner

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i sameiermøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til abonnement kabel tv/bredbånd skal fordeles med lik andel pr. seksjon.

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

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av sameiemøtet - til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2.

Blir et årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og valgkomite
- behandle vederlag til styret

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene ut over vanlig forvaltning fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

10-3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

11. Områdeavtale

Grilstad Marina AS har sammen med de øvrige grunneiere som omfattes av reguleringsplan for Grilstadfjæra (e0391a) inngått områdeavtale som omfatter rettigheter og forpliktelser knyttet både til fellesanlegg, tiltak på offentlig areal og veianlegg ut over det kommunen, som eier, påtar seg samt gjensidige forpliktelser når det gjelder hver eiendoms eget utomhusanlegg. Områdeavtalen innebærer plikt til deltakelse i grunneierforening som både kan gi pålegg og innkreve avgift til dekning av tiltak grunneierforeningen iverksetter.

12. Avsetning til vedlikehold

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

13. Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

13-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VANNspeilet

Vedtatt: 13.03.2013

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne.

Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

VELKOMMEN TIL SAMEIET VANNSPEILET

NEDENFOR NOEN PRAKTISKE OPPLYSNINGER SOM KAN VÆRE NYTTIG Å VITE

SAMEIET VANNSPEILET HAR EN HJEMMESIDE

www.sameietvannspeilet.herborvi.no

MASSE NYTTIG INFORMASJON DER

VANNSPEILET HAR ET FØLSOMT BRANNVARSLINGSSYSTEM. STEKOS KAN UTLØSE ALARMEN . SJEKK HVOR FØLEREN STÅR I FORHOLD TIL KJØKKEN. VIKTIG Å BRUKE KJØKKENVENTILATOR NÅR DET LAGES MAT. UTRYKNING BELASTES DEN SOM HAR UTLØST "FALSK" ALARM

VANNSPEILET HAR ET MODERNE SØPPELANLEGG. BRUK BRIKKEN SOM FØLGER LEILIGHETEN TIL Å ÅPNE LUKENE. KUN PAPIR I PAPIRINNKASTET. CONTAINER FOR LEVERING AV PAPP OG PLAST FINNES PÅ NORDVEST HJØRNE AV COOP BYGGET. FOR BESTILLING AV EKSTRA BRIKKE, SE INFORMASJON I HJEMMESIDEN.

KLOAKKSYSTEMET. ALL KLOAKK GÅR I KUMMER OG PUMPES VIDERE UT I DET KOMMUNALE SYSTEMET. **IKKE** KAST BIND, BLEIER, VASKEKLUTER O.L I TOALETET. DET ØDELEGGER PUMPENE OG PÅFØRER SAMEIET STORE KOSTNADER.

INNKJØRING GARAGEPORT. INDRE PORT ÅPNES MED PORTÅPNER OG PORTEN LUKES FORT. KJØRER DU INN ETTER EN ANNEN BIL MÅ DU OGSÅ BRUKE PORTÅPNEREN.

SAMEIET VANNSPEILET
ORG.NR. 912294226, KLIENTNR. 7644

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 443 894	5 745 482	6 441 000	6 768 000
Andre inntekter	3	391 520	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 835 415	5 745 552	6 441 000	6 768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 141	-26 141	-26 141	-28 200
Styrehonorar	5	-185 400	-185 400	-185 400	-200 000
Avskrivninger	12	-40 755	-65 275	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 451	-15 052	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-195 398	-186 473	-192 000	-200 640
Konsulenthonorar		-20 813	-25 870	-30 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 850 659	-2 470 725	-2 577 000	-2 292 000
Forsikringer		-496 409	-494 082	-534 000	-480 000
Kommunale avgifter		0	-404 521	-5 000	0
Kostnader sameie		-44 449	-29 184	-60 000	-50 000
Energi/fyring	8	-886 000	-655 360	-250 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-890 939	-872 273	-872 000	-1 018 584
Andre driftskostnader	9	-1 343 570	-1 176 648	-1 084 000	-1 322 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 999 984	-6 607 003	-5 835 541	-5 941 424
DRIFTSRESULTAT		-164 570	-861 451	605 459	826 576
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 245	41 719	0	0
Finanskostnader	11	-275 772	-273 323	-284 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-235 527	-231 604	-284 000	-250 000
ÅRSRESULTAT		-400 097	-1 093 055	321 459	576 576
Overføringer:					
Udekket tap:		-400 097	-1 093 055		

SAMEIET VANNspeilet
ORG.NR. 912294226, KLIENTNR. 7644

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	40 756
SUM ANLEGGSMIDLER		1	40 756
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 231	37 270
Forskuddsbetalte kostnader		423 783	808 402
Andre kortsiktige fordringer		0	9 228
Energiavregning	13	137 605	567 708
Driftskonto OBOS-banken		1 244 611	1 094 201
Sparekonto OBOS-banken		755 894	181 866
Sparekonto OBOS-banken II		0	551 747
SUM OMLØPSMIDLER		2 577 123	3 250 422
SUM EIENDELER		2 577 124	3 291 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 828 782	-1 428 685
SUM EGENKAPITAL		-1 828 782	-1 428 685
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 763 373	3 929 258
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 763 373	3 929 258
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 443	53 718
Leverandørgjeld		542 689	735 310
Påløpte renter		1 402	1 578
SUM KORTSIKTIG GJELD		642 534	790 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 577 124	3 291 178
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 03.03.2026			
Styret i Sameiet Vannspeilet			
Frank Buarø /s/	Kjell Berg /s/	Geir Atle Kattem /s/	
Randi Helgesen Moe /s/	May Brocks /s/		

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 584 898
Felleskostnader lik	351 936
Garasje	39 000
TV/bredbånd	878 148
Lån	447 984
Leie/felleskostnader tidl.år	2 800
Vedlikeholdssparing	139 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 443 894

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning energi	363 527
Tryg	27 992
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNETEKTER	391 520

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 141
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 141

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-185 400
SUM STYREHONORAR	-185 400
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 087

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-19 451
SUM REVISJONSHONORAR	-19 451

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-1 042 249
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 042 249
Drift/vedlikehold bygninger	-845 234
Drift/vedlikehold VVS	-97 290
Drift/vedlikehold elektro	-183 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 818
Drift/vedlikehold heisanlegg	-372 384
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 135
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 623
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 621
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 850 659

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-245 402
Andre fyringskostnader	-640 597
SUM ENERGI / FYRING	-886 000

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-38 675
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 785
Diverse utstyr	-8 238
Annet driftsmateriale	-6 783
Lyspærer og sikringer	-14 585
Vaktmestertjenester	-765 549
Vakthold	-3 854
Renhold ved firmaer	-386 229
Snørydding	-63 334
Andre driftskostnader	-2 503
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 087
Andre kontorkostnader	-6 233
Bank- og kortgebyr	-5 076
Øreavrunding	-60
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 343 570

NOTE 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 576
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 153
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 498
Andre renteinntekter	1 018
SUM FINANSINNEKTER	40 245

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-275 772
SUM FINANSKOSTNADER	-275 772

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2021	203 776	
Avskrevet tidligere	-163 021	
Avskrevet i år	-40 755	0
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	122 601	
Avskrevet tidligere	-122 600	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-40 755

NOTE 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	0
SUM INNEKTER	0

KOSTNADER

Administrasjon	0
Fjernvarme	0
Kommunale avgifter	0
SUM ENERGIAVREGNING	0

Uoppgjorte avregninger - gjøres opp i 2026 137 605

SUM ENERGIAVREGNING 137 605

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024

-4 056 886

Nedbetalt tidligere

127 628

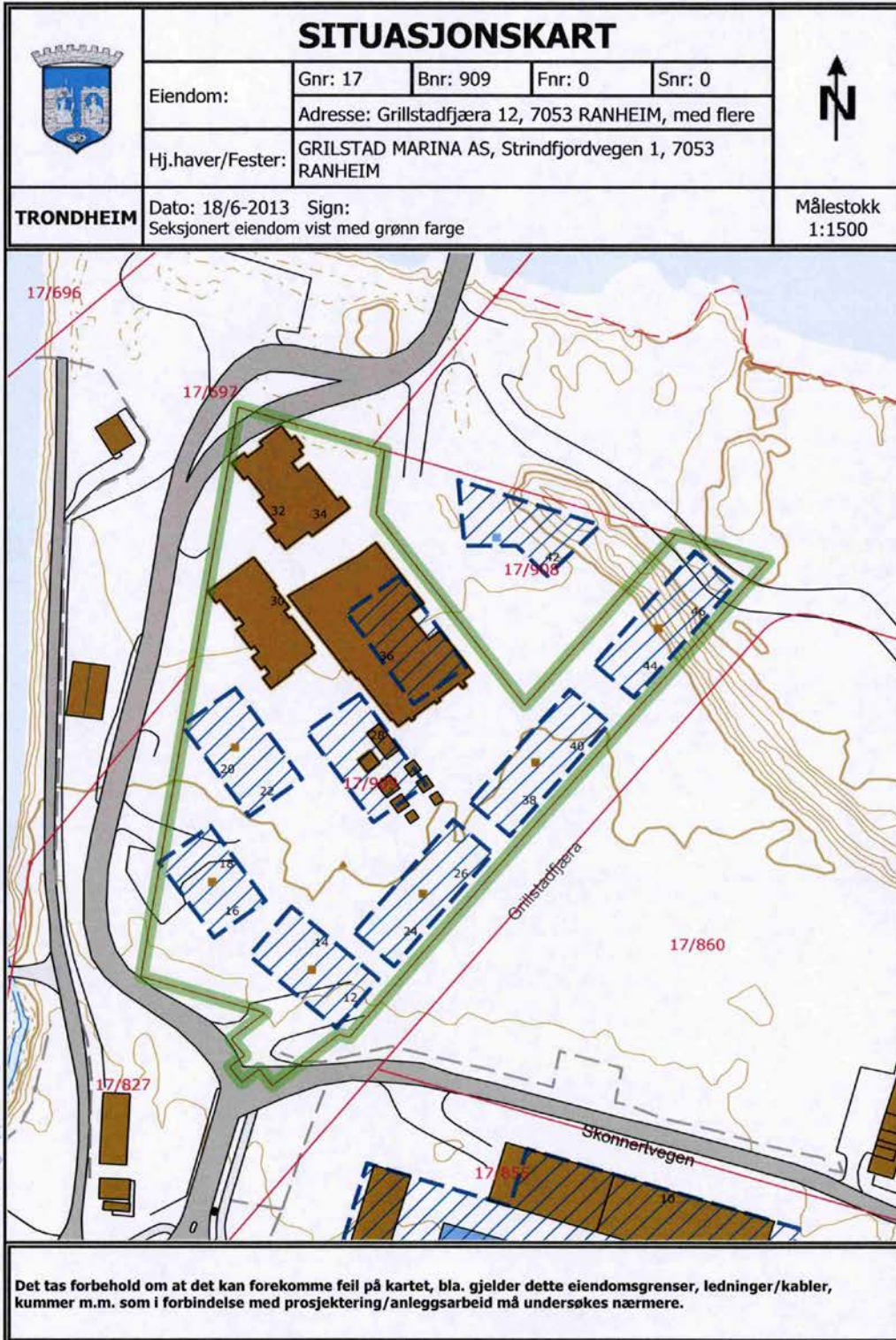
Nedbetalt i år

165 885

-3 763 373**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 763 373**

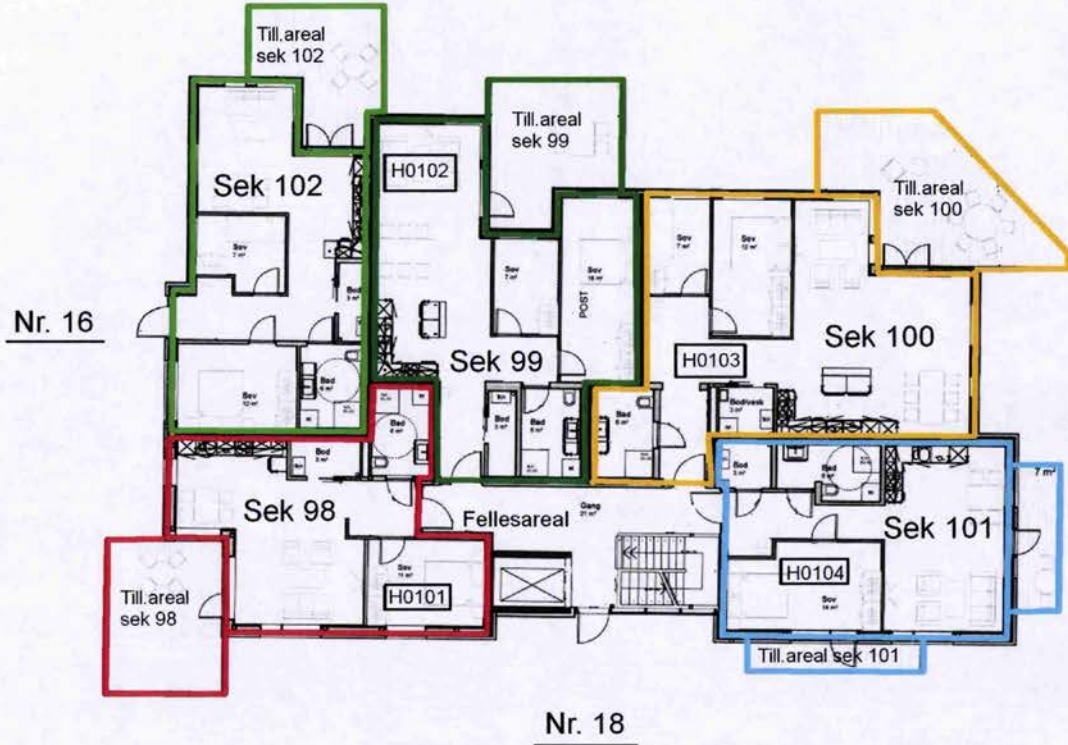
Utskrift

Side 1 av 1



Rett utskrift/kopi bekreftet 18.6.13
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret/Trond Ingebrigt

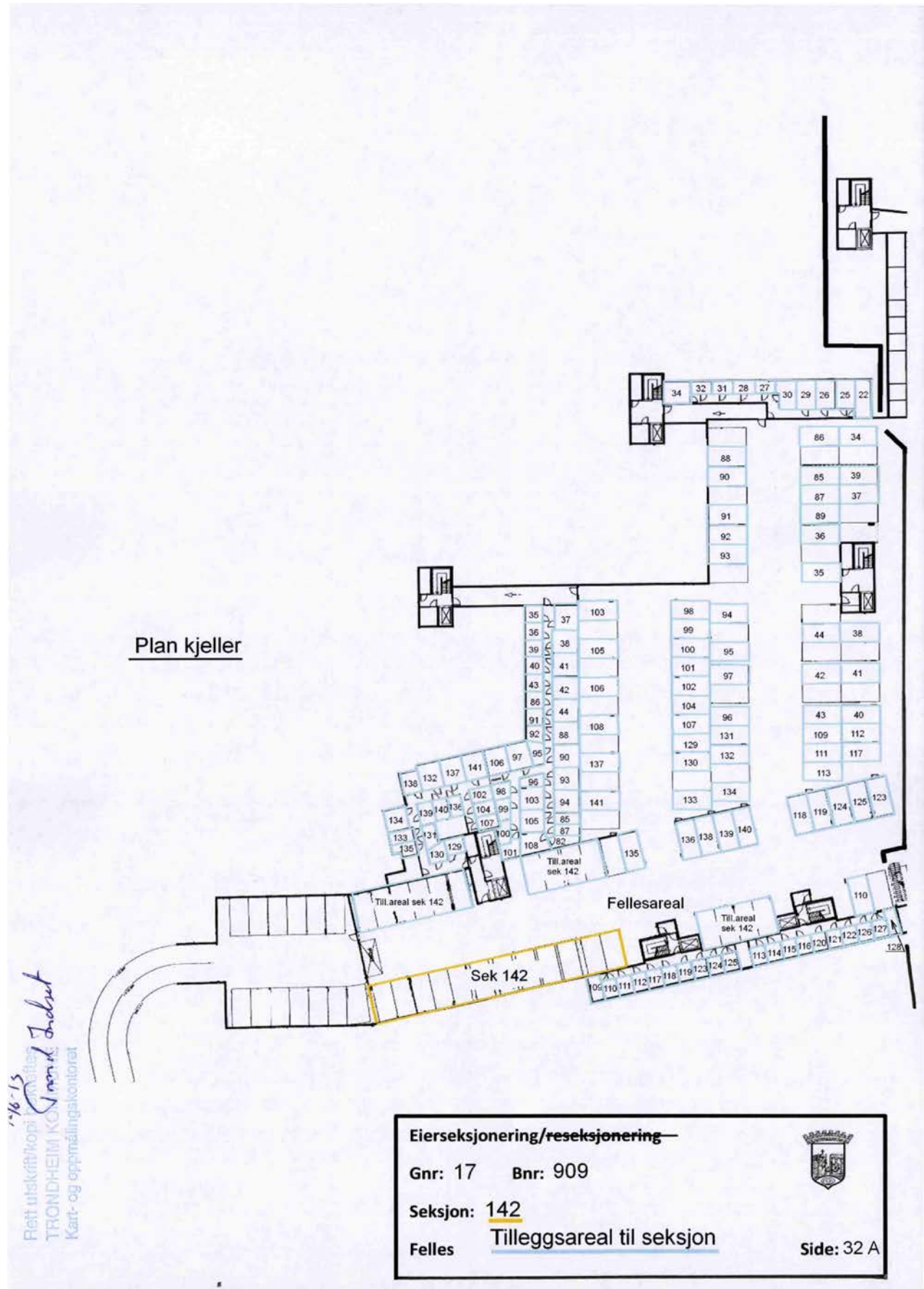
side 1

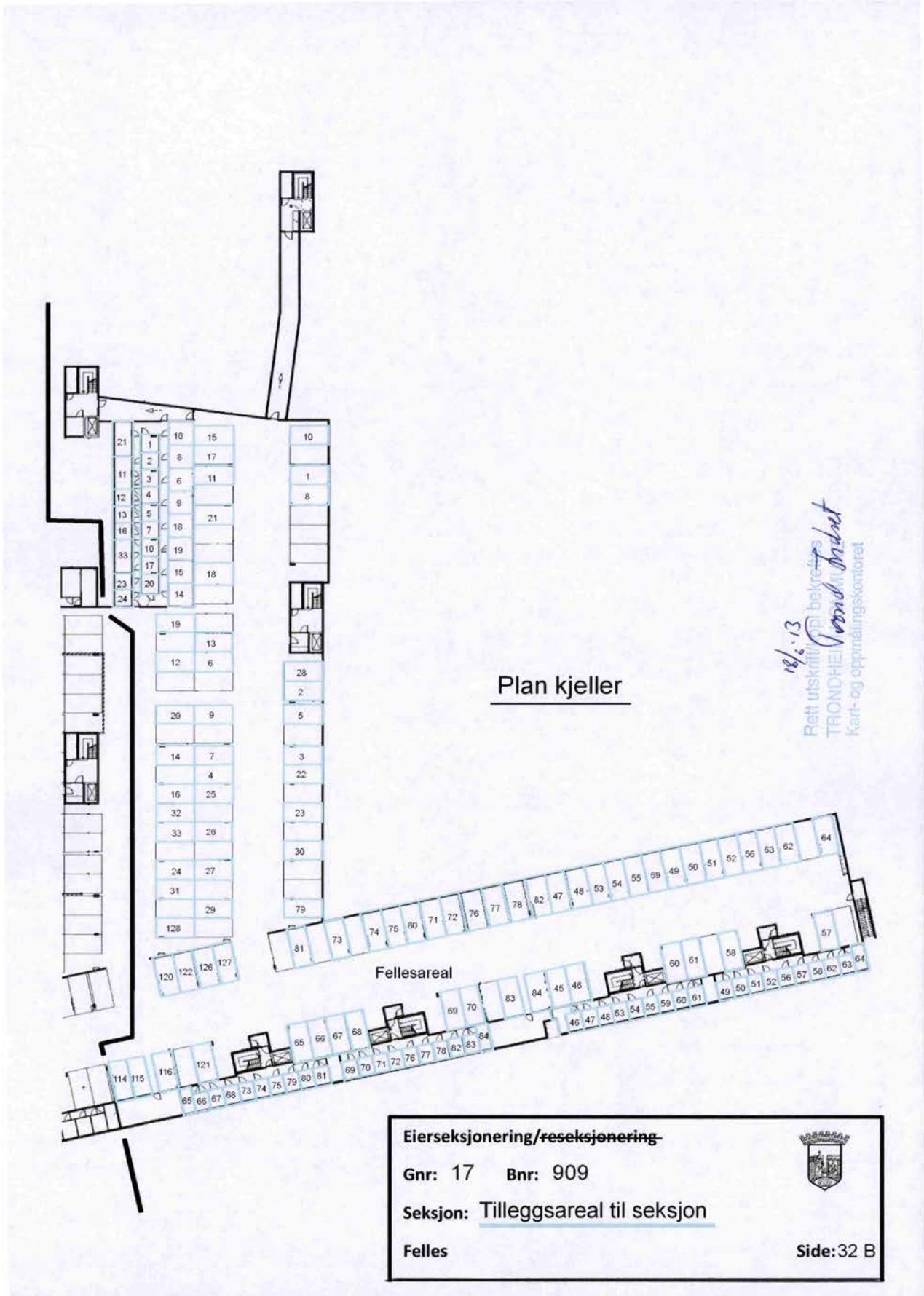


Plan 1. etg

13/6-13
Rett utskrift/kopi av kartet
TRONDHEIM K.O. Kartverket
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/reseksjonering		
Gnr: 17	Bnr: 909	
Seksjon: 98-99-100-101-102		Side: 23
Felles		






Plan kjeller

18.6.13
Retts utskrift/ kopi bekreftes
TRONDHEIM
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 17 Bnr: 909
Seksjon: Tilleggsareal til seksjon
Felles



Side: 32 B

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Navn på rekvirent Grilstad Marina AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Strindfjordvegen 1	
Postnr. 7053 Poststed Ranheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 991 340 475 Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1601	Trondheim	17	909		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	ideell andel 3)
991 340 475	Grilstad Marina AS	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	55	B	13	B	75	B	25	B	111	B	37	B	111	B	49	B	63	B
2	B	63	B	14	B	111	B	26	B	105	B	38	B	105	B	50	B	41	B
3	B	60	B	15	B	105	B	27	B	84	B	39	B	84	B	51	B	41	B
4	B	80	B	16	B	84	B	28	B	75	B	40	B	75	B	52	B	78	B
5	B	57	B	17	B	75	B	29	B	111	B	41	B	111	B	53	B	78	B
6	B	120	B	18	B	111	B	30	B	105	B	42	B	105	B	54	B	84	B
7	B	74	B	19	B	105	B	31	B	84	B	43	B	84	B	55	B	63	B
8	B	146	B	20	B	84	B	32	B	58	B	44	B	188	B	56	B	63	B
9	B	120	B	21	B	188	B	33	B	128	B	45	B	78	B	57	B	84	B
10	B	220	B	22	B	105	B	34	B	105	B	46	B	41	B	58	B	78	B
11	B	105	B	23	B	84	B	35	B	84	B	47	B	41	B	59	B	78	B
12	B	84	B	24	B	50	B	36	B	75	B	48	B	63	B	60	B	84	B
Sum tellere:								5407	= nevner:	11694									

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 områdets velforening.

Dato 08.02.2013 Utstedens underskrift **GRILSTAD MARINA**

Anton Jensen Ivar Kitenø Ole Birger Bæver

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 18/6-13

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1601	Trondheim	17	909		

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	
61	B	63	B	91	B	84	B	121	B	84	B	151				181				
62	B	63	B	92	B	75	B	122	B	78	B	152				182				
63	B	84	B	93	B	111	B	123	B	78	B	153				183				
64	B	78	B	94	B	105	B	124	B	84	B	154				184				
65	B	78	B	95	B	84	B	125	B	63	B	155				185				
66	B	41	B	96	B	58	B	126	B	63	B	156				186				
67	B	41	B	97	B	128	B	127	B	84	B	157				187				
68	B	63	B	98	B	55	B	128	B	78	B	158				188				
69	B	63	B	99	B	74	B	129	B	55	B	159				189				
70	B	41	B	100	B	85	B	130	B	84	B	160				190				
71	B	41	B	101	B	57	B	131	B	75	B	161				191				
72	B	78	B	102	B	63	B	132	B	111	B	162				192				
73	B	78	B	103	B	120	B	133	B	39	B	163				193				
74	B	84	B	104	B	74	B	134	B	95	B	164				194				
75	B	63	B	105	B	146	B	135	B	84	B	165				195				
76	B	63	B	106	B	120	B	136	B	75	B	166				196				
77	B	84	B	107	B	74	B	137	B	111	B	167				197				
78	B	78	B	108	B	146	B	138	B	95	B	168				198				
79	B	78	B	109	B	78	B	139	B	84	B	169				199				
80	B	84	B	110	B	41	B	140	B	75	B	170				200				
81	B	63	B	111	B	41	B	141	B	111	B	171				201				
82	B	63	B	112	B	63	B	142	N	100	D	172				202				
83	B	84	B	113	B	63	B	143				173				203				
84	B	78	B	114	B	41	B	144				174				204				
85	B	55	B	115	B	41	B	145				175				205				
86	B	84	B	116	B	78	B	146				176				206				
87	B	50	B	117	B	78	B	147				177				207				
88	B	111	B	118	B	84	B	148				178				208				
89	B	49	B	119	B	63	B	149				179				209				
90	B	105	B	120	B	63	B	150				180				210				

Sum tellere: 6287 = nevner: 11694

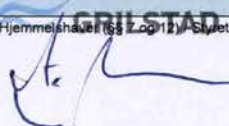


 Dato 08.02.2013 | Utstederens og underskrift **GRILSTAD MARINA**

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006/01-2012 PDF

Vedlegg

Ole Birger Gjøver Ivar Kistenb Anton Jensen

 Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 196-13 Trondheim

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller	<input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller	<input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig eller
		<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 2 og 12) / Styret (§ 16)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 08.02.2013	  	ARON JENSEN IVAR KOTENG OLE BIRGER BLÆVEN

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 18/6-13
 Trond Blæven

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 17	Bnr. 909
Festenr.	Seksj.nr.
Kommune	TRONDHEIM
Dato	Stempel og underskrift
18/6-13	Trond Indret TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:

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

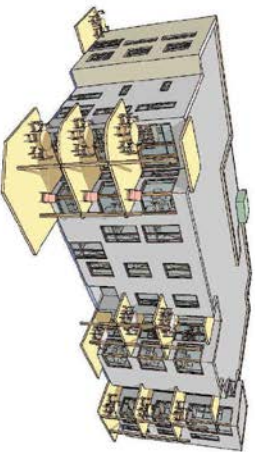
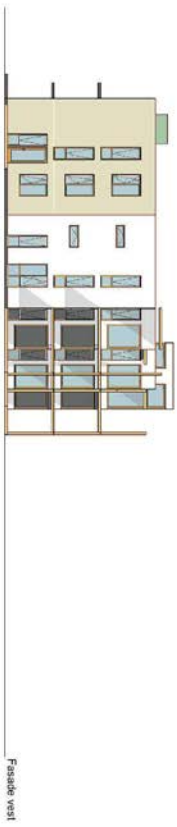
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
08.02.2013	 GRILSTAD MARINA

Ref. utskrift/kopi av kartet fra TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 18/6-13

IVAR RITENG ANTON JENSEN OLE BIRGER GJÆVER

VEJLEDIGES
HUS A/H



SVEN ARKITEKTONIK AS
 SVENSKES
 10150
 Cnsted Marna · lrt B5
 Rammesknad
 01.11.2011
 A40-1
 Fasader hus A/H
 A3 = 1:200
 MALDENK



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4635/13

Faveo Prosjektledelse AS
Granåsveien 15

FERDIGATTEST

N-7048 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Laanke Losen	11/48367	Monica Gulbrandsen	13.12.2013
	oppgis ved alle henvendelser		

Grilstadfjæra utbyggingsområde, Grilstadfjæra B5, ferdigattest - 10 nye boligbygg med p-kjeller og tilhørende anlegg

Byggested: **Grilstadfjæra utbyggingsområde, Grilstadfjæra B5** Gnr./Bnr.: **17/909**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Faveo Prosjektledelse AS**
Tiltakshaver: **Grilstad Marina AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 09.12.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling.

Innsendt sluttokumentasjon 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 6528/11, samt 14 ulike igangsettingstillatelser og endringer av tillatelser underveis i prosessen.

Det vises videre til godkjente dispensasjoner fra rekkefølgekrav, gitt i delegasjonssak nr: FBR DSP 960/13, datert 21.03.2013 samt delegasjonssak nr: FBR DSP 4634/13, datert 12.12.2013.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



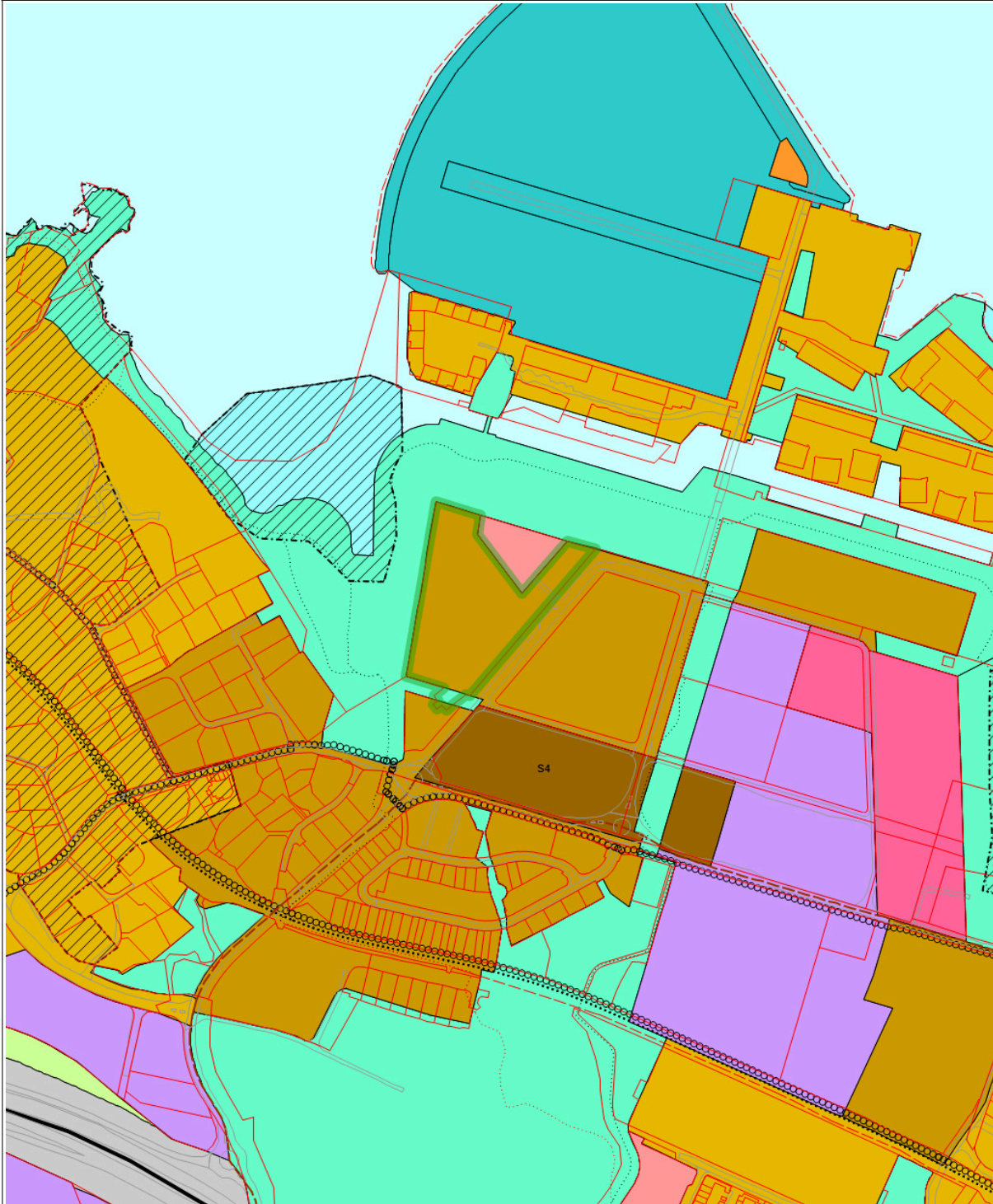
Trondheim

Kommuneplanens arealdel





























Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 909	Fnr: 0	Snr: 101
Adresse:	Grillstadfjæra 18 7053 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Jernbane - bro		Kollektivtrase
	Fjernveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur		LNFR
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Småbåthavn		Naturområder
	Friluftsområde i sjø				



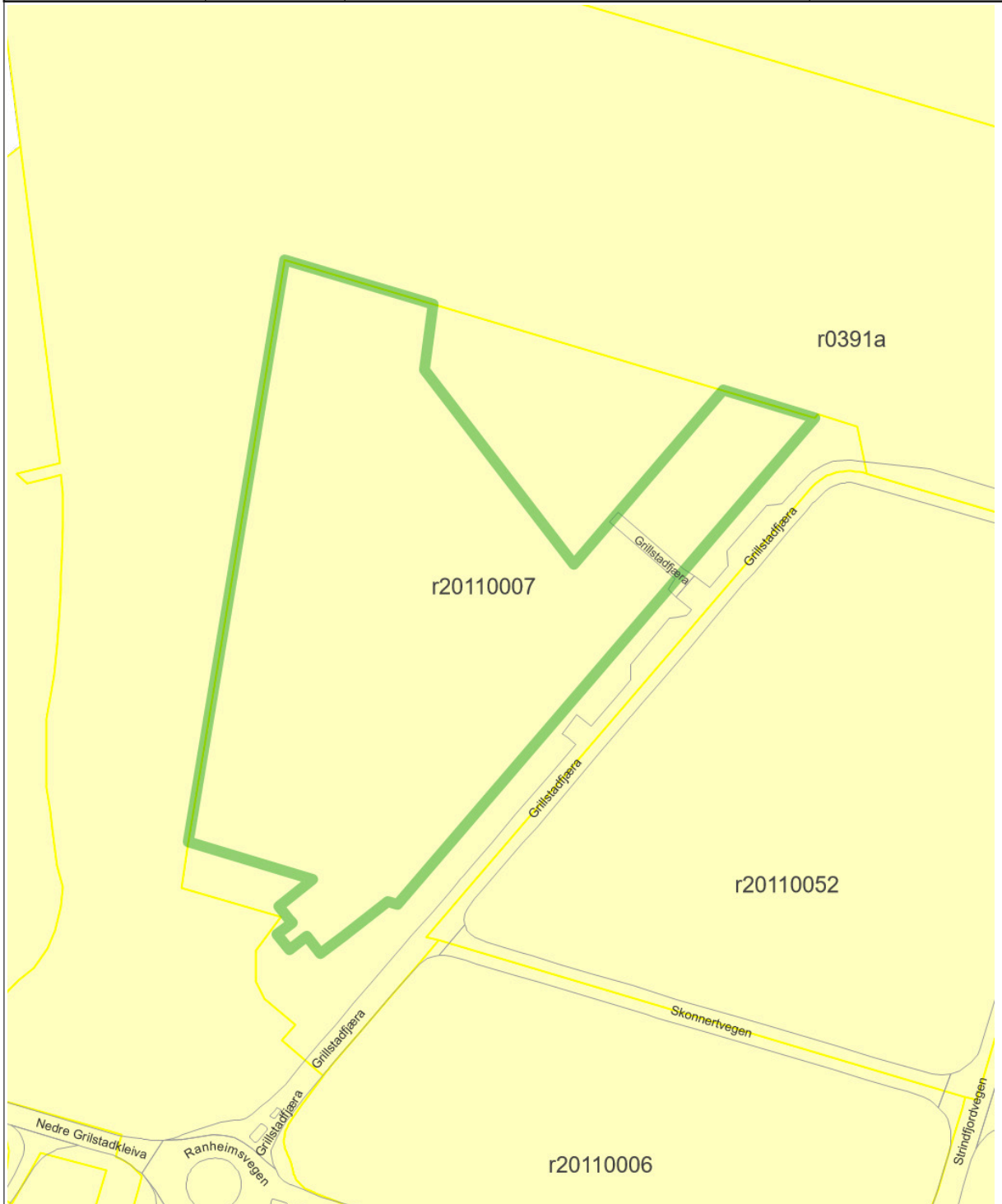
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 909	Fnr: 0	Snr: 101
Adresse:	Grillstadfjæra 18 7053 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1500




Tegnforklaring

 Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



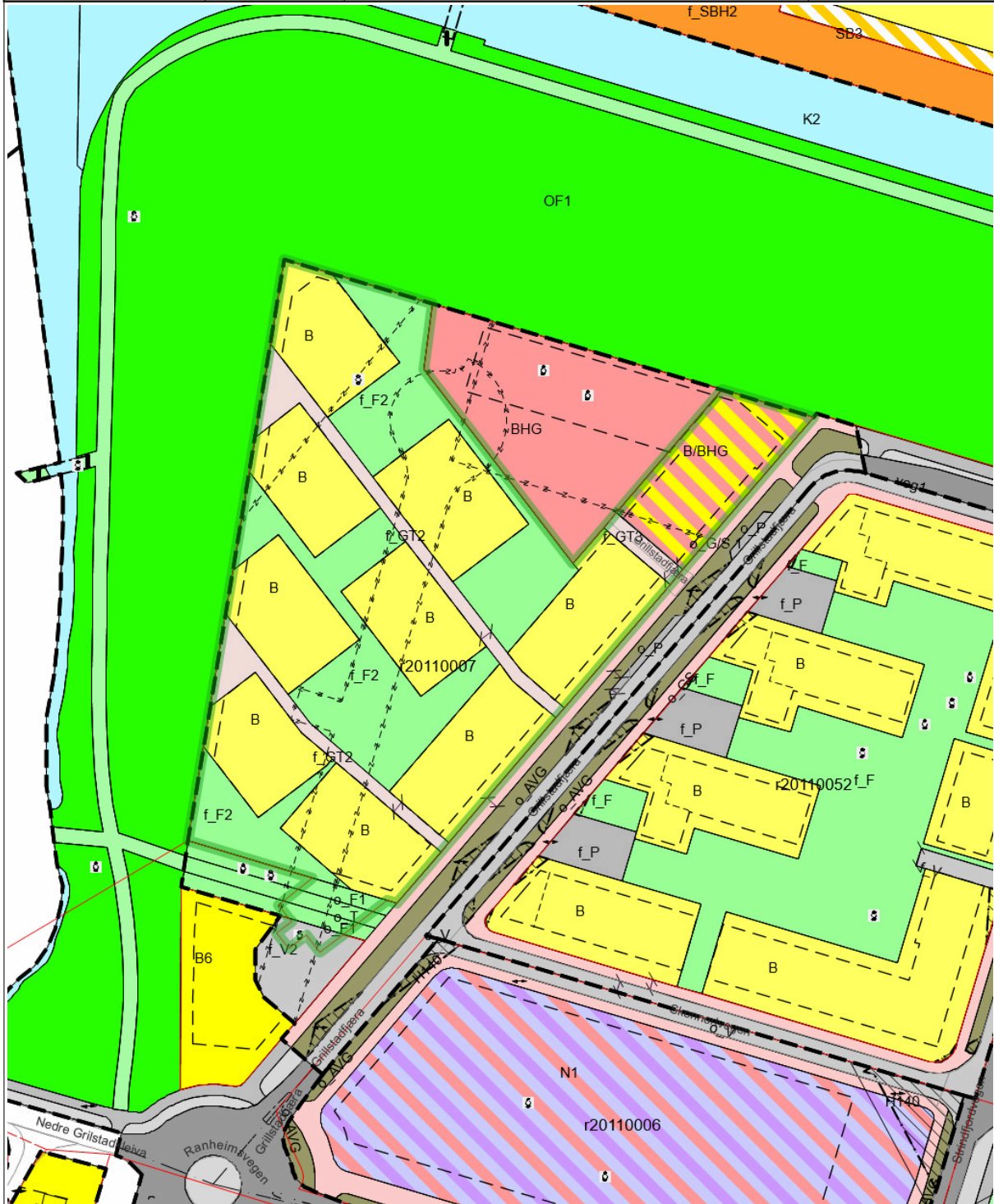
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 909	Fnr: 0	Snr: 101
Adresse:	Grillstadfjæra 18 7053 RANHEIM			
Annen info:				

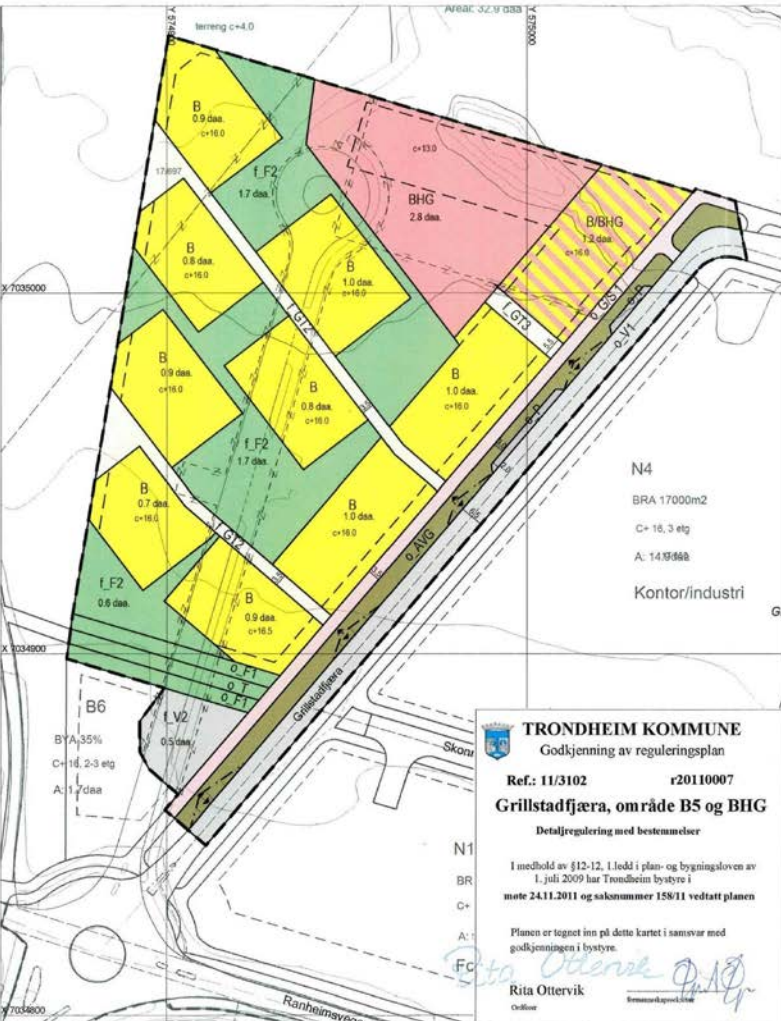


Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Brukar		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt
	Bru		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bolig		Kjøreveg		Annen vegg grunn
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Turveg
	Friområde i sjø og vassdrag		Parkbelte industriområde		Felles avkjørsel
	Frisikt		Boligbebyggelse		Barnehage
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/Tjenesteyting
	Forretning/Kontor/Tjenesteyting		Veg		Kjøreveg
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Annen vegg grunn - grøntareal
	Parkeringsplasser		Turveg		Friområde



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
 - Barnehage (1161)
 - Bolig/barnehage (1803)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Gatetun/gågate (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2080)

3. Grønnstruktur

- Turveg (3031)
- Friområde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

- § 11-8a jf §12-6
- a.1) Sikringsone friskt (140)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendoms grense som skal oppheves
- Byggegrense
- Grense hensynssoner
- Avkjørsel

Basiskartet er supplert med gjeldende regulering for Grillstadjæra, r0391a
 Kartplan (x,y): Eure/99 - UTM32 Kartuttrekk pr. dato: 28.02.2011
 Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Grillstadjæra, område B5 og bhg

Målestokk:
1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Endret parkering og barnehage	17.06.2011	kb			
Til sluttbehandling	27.09.2011	ha/ik			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	14.02.2011	kb
Behandlet i UBY	18.03.2011	
Behandlet etter byplansjefens delegererte myndighet	06.07.2011	
Offentlig ettersyn	08.07.2011 - 26.08.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	18.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	03.11.2011	
Godkjent i bystyret	24.11.2011	
Forslagsstiller: PLAN arkitekter as på vegne av Grillstad Marina as	Reguleringsplan nr: r20110007	
Dato: 11.04.2011	Kommunens saksnr.: 11/3102	

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref.: 11/3102 r20110007
Grillstadjæra, område B5 og BHG
 Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheims bystyre i møte 24.11.2011 og saknummer 158/11 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
 ordfører



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: 220110007

Arkivsak:11/3102

DETALJREGULERING AVGRILSTADFJÆRA, OMRÅDE B5 OG BHG VEDTATTE BESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.11.2011

Dato for godkjenning av bystyret : 24.11.2011

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter as, datert 11.4.2011, sist endret 27.9.2011.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - boliger, barnehage og kombinert bolig/ barnehage
- SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR,
 - veg, gatetun, gang - og sykkelveg, parkering og annen veggrunn/ grøntareal
- GRØNNSTRUKTUR,
 - friområde og turveg
- HENSYNSSONER,
 - frisisiktzone

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelle bestemmelser

- 3.1.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplassene. All parkering for boligene skal skje i kjeller under bakken. Parkeringskjeller skal ikke overskride byggegrensener mot offentlig friområde. Parkeringskjelleren skal ikke bygges under barnehagetomta. Avgrensning av parkeringskjeller mot barnehagetomt skal følge boligbebyggelse.
- 3.1.2 Det skal etableres stasjonært avfallsug for ny bebyggelse i planområdet. Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før infrastruktur for avfallsug er ført frem til området, kan avfallsløsninger via containere på bakkenivå benyttes midlertidig. Det skal redegjøres for plassering av eventuelle midlertidige løsninger ved søknad om tiltak.
- 3.1.3 Det kan ikke bygges ut på en slik måte at det hindrer muligheten for oppnå en minimumsutnyttelse på min. 3 boliger pr. dekar.
- 3.1.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid og veileder Tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009 (Klima- og forurensningsdirektoratet). Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten og kopi vedlegges søknad om tillatelse til bygging.

3.2 Boligområde

- 3.2.1 Område B5 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.
- 3.2.2 Byggene skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart. Det tillates balkonger og terrasser ut over byggegrense, dog slik at avstand mot offentlig friområde og veg blir minimum 1,0 m. På bakkeplan skal grensen mot offentlig friområde markeres med hekk eller gjerde på egen tomt.
- 3.2.3 Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtearealet. Fellesareal (felles friområde og felles gang/sykkelveg) regnes med i tomtearealet.
- 3.2.4 Det skal være minimum 20 % av hver leilighetsstørrelse, henholdsvis 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. Hvert boligfelt skal søkes bygd ut med varierte boligstørrelser. 1-roms leiligheter tillates ikke.
- 3.2.5 Leke- og oppholdsarealer skal plasseres slik at de får gode solforhold og er skjermet mot vind og trafikk.
- 3.2.6 Alt utomhusareal skal være utformet etter prinsippene for universell utforming.
- 3.2.7 Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst.
- 3.2.8 Bygninger kan ha maks gesimshøyde som angitt på plankart. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasse kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10 % av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.
- 3.2.9 Parkeringsareal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting (maks BYA).
- 3.2.10 Overvannskanal tillates bygget innenfor planområdene.
- 3.2.11 Sykkelparkering og nedkaststasjoner for avfall skal plasseres på privat areal.

3.3 Barnehage

- 3.3.1 I område BHG skal det oppføres barnehage.
- 3.3.2 Byggene skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart.
- 3.3.3 Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtearealet.
- 3.3.4 Barnehage og uteareal skal være utformet etter prinsippene for universell utforming.
- 3.3.5 Parkering for barnehagen kan dekkes på offentlig parkering langs Veg 1 slik som vist på plankart.
- 3.3.6 Det kan plasseres inntil 2 stk frittliggende boder på maks 50 m² BRA utenfor byggegrensene.

3.4 Kombinert formål for bolig og barnehage

- 3.4.1 Området kan benyttes til barnehage på deler av plan 1 og 2. For øvrig kan området benyttes til bolig.
- 3.4.2 For øvrig gjelder bestemmelser i punkt 3.2 og 3.3 for dette området.

§ 4 **SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

4.1 Veg

- 4.1.1 Veg o_V1 skal opparbeides som offentlig veg i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.
- 4.1.2 Veg f_V2 skal opparbeides som felles veg og nedkjøring til parkeringskjeller. Vegen er felles for alle planlagte boliger i planen samt for boliger i område B6 i r 0391a. Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under området. Området skal inngå i detaljreguleringsplan for område B6.
- 4.1.3 På nivå over nedkjøringsrampe kan området benyttes til byggeformål bolig i tråd med fremtidig detaljreguleringsplan for B6.

4.2 Gang- og sykkelveg

4.2.1 o_GS 1 opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg.

4.3 Gatetun

4.3.1 Alle felles gatetun opparbeides for blandet bruk på fotgjengers premisser.

4.3.2 Det skal tilrettelegges en snuplass innerst i GT 2 og i GT 3.

4.3.3 GT 2 opparbeides som felles gatetun. Arealet er felles for alle boligene i planen. Det kan tillates kjøring for tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy på arealet. Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under områdene. Kjelleren skal bygges slik at den ikke er synlig i overflaten.

4.3.4 GT 3 opparbeides som felles gang- og sykkelveg. Arealene er felles for alle boligene i planen og BHG. Det tillates kjøring for tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy på arealene.

4.4 Parkering

4.4.1 Offentlig parkering kan opparbeides som avmerket på plankart.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal

4.5.1 Arealet mellom kjøreveg og gang/sykkelveg skal opparbeides som grøntrabatt med beplantning, eller på annen tiltalende måte. Det tillates avkjørsler til boligområdet over dette arealet.

§ 5 **BESTEMMELSER FOR GRØNNSTRUKTUR**

5.1 Offentlig friområder (o F1)

5.1.1 Områdene er offentlige friområder og skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming og gis en parkmessig utforming.

5.1.2 Det skal utarbeides en detaljert plan som viser terrengbehandling og beplantning. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.1.3 I friområdene tillates ikke bebyggelse oppå bakken.

5.1.4 Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under område.

5.2 Felles friområde, f F2

5.2.1 Områdene er felles for alle boliger innenfor planen.

5.2.2 Arealene skal opparbeides som grøntareal med lekeområder og oppholdsplasser. Arealene kan romme sykkelparkering.

5.2.3 Overvannskanal tillates bygget innenfor områdene.

5.2.4 Overvannskanalen skal utformes med tanke på biologisk mangfold.

5.2.5 Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under områdene. Kjelleren skal bygges slik at den ikke er synlig i overflaten.

5.3 Turveg o T

5.3.1 Området er offentlig turveg og skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.3.2 Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under området.

§ 6 **HENSYNSSONER**

6.1 Frisiktzone (410)

6.1.1 I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/ kryss 0,5 m over vegplanet. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt. Oppstammede trær tillates innenfor sonen.

§ 7 ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

- 7.1.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping (inklusive eventuelt anlegg for bilvask før utkjøring fra anlegget til offentlig veg) og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.
- 7.1.2 Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for byggetiltak (inkludert fyllinger) kan gis. Rapporten skal også identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Kontrollplan skal være ferdig før igangsetting.
- 7.1.3 Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at tilfredsstillende støyforhold oppnås. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for planen. Lydnivå på utendørs oppholdsareal som innregnes i uteromsareal i henhold til Trondheim kommunes uteromskrav skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Friområder

- 8.1.1 Plan for opparbeiding av OF1 i reguleringsplan r0391a skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for boligene i planen.
- 8.1.2 OF1 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før brukstillatelse gis for første bygning innenfor boligområdene i planen.

8.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- 8.2.1 Veg o_V1 skal være ferdig opparbeidet og åpnet for trafikk før brukstillatelse kan gis innenfor områdene B og BHG.
- 8.2.2 En skiltplan som sikrer god orienterbarhet med hensyn på atkomst og parkering skal foreligge før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.
- 8.2.3 Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsplan før rammetillatelse kan gis.
- 8.2.4 Det skal foreligge plan for tilknytning til offentlig fjernvarmenett før rammetillatelse kan gis.
- 8.2.5 Det skal foreligge plan for tilknytning til offentlig avfallssug før rammetillatelse kan gis.

8.3 Boligutbygging

- 8.3.1 Søknad om rammetillatelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- 8.3.2 Sikring av skoleveg skal være dokumentert gjennomført før første brukstillatelse gis.
- 8.3.3 Uteområdene med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet før brukstillatelse for første tilstøtende bolig.

Rita Ottervik
Ordfører



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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: Grillstadfjæra 18
7053 RANHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas LerstadgrindTelefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre