

**aktiv.**



Øvre Granåslia 11, 7047 TRONDHEIM

**Moderne og praktisk 2-roms  
selveierleilighet | TG1 på alle  
punkter | Fransk balkong | Lave  
felleskostnader | Fjernvarme**



Eiendomsmegler

## Tor Håkon Skogstad

**Mobil** 904 03 103

**E-post** tor.hakon.skogstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 9 005,-  
**Omkostn.:** Kr 66 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 665 145,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 014,-  
**Selger:** Verdexa AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 29/37 kvm  
**Tomtstr.:** 6153.3 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 49, bnr. 308  
Gnr. 49, bnr. 305  
**Snr.** 76  
**Oppdragsnr.:** 1702260037

# Moderne og praktisk 2-roms selveierleilighet | TG1 på alle punkter | Fjernvarme

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

Verdt å merke seg:

- Kort gange til NTNU Dragvoll.
- Nærhet til marka, med flott helårs turterreng.
- Fransk balkong
- Alle punkt i tilstandsrapporten har fått TG 0 og 1.
- Stilrent flislagt bad med gulvvarme og downlights.
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater.
- Lave og forutsigbare felleskostnader. Fjernvarme inkl. i felleskostnader.
- Kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren HTH, med integrerte hvitevarer.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	30
Nabolagsprofil .....	133
Budskjema .....	142

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 29 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 37 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 29 kvm Gang, stue/kjøkken, bad, soverom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6153.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt for sameiet.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et stille, sentrumsnært og svært attraktivt boligområde på Angelltrøa, Leiligheten er en del av boligprosjektet Strinda Hageby og er parkmessig uformet og et grønt fristed for både store og små. Det er flere sykkelruter mot sentrum, og man bruker ca. 20 minutter på sykkelsetet ned til Solsiden og Midtbyen.

Fra leiligheten er det ca. 12 minutter til Brundalen skole (1-7 kl.) og ca. 22 minutter gange til Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager. Det er ca. 17 minutters gange til Charlottenlund videregående skole.

Videre er det ca. 5 minutter til Angelltrøa barnehage (1-5 år), 10 minutter til Granåslia barnehage (1-5 år) og 11 minutter til Brøset barnehage (1-5 år).

Området har gode bussforbindelser til sentrum og NTNU sine campuser. Nærmeste

bussholdeplass er Silråpevegen, som ligger kun 1 minutt gange fra leiligheten. Her kommer linje 10 og 113 som tar deg videre til nye knutepunkt. Ikke langt unna ligger fantastiske Estenstadmarka, et eldorado for friluftsmennesker. Her er det ypperlige tur- og rekreasjonsområder både sommer og vinter. Marka byr på et mylder av turstier, skiløyper og en koselig hytte med servering i helgene.

Fra leiligheten er det ellers kort vei til skøytebane og treningssenter. Den populære badestranda på Rotvoll ligger ca. 6 min unna med bil. Området er også kjent for et godt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett.

Kiwi, Rema 1000 og en søndagsåpen Bunnpris er nærmeste dagligvarer. Førstnevnte ligger i underetasjen i samme boligfelt, og det tar kun 5 minutter å gå hit. Bunnpris Angelltrøa ligger 1 minutt med sykkel fra leiligheten og har søndagsåpent. Det tar ca. 5 minutter med bil til Moholt med blant annet apotek, dagligvarebutikk, Nille, blomsterbutikk og restaurant.

Nærmeste vinmonopol finner du på Valentinlyst, ca. 7 min unna med bil. Vinmonopolet er for øvrig Trondheims mest innholdsrike. Sirkus Shopping, Lade, Leangen, Solsiden og Midtbyen kan by på et rikt utvalg av servicetilbud. Fra leiligheten tar det ca. 13 minutter å kjøre til sentrum via Strindheimtunnelen. I sentrum finner du alt av butikker, flere sentre og gallerier, samt hyggelige kafeer og restauranter.

#### **Adkomst**

Se kart på [finn.no](http://finn.no)

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Angelltrøa barnehage (1-5 år) ligger 5 minutter gange fra leiligheten.

#### **Skolekrets**

Brundalen skole (1-7 kl.) ligger 12 minutter gange fra leiligheten Charlottenlund skole (8-10 kl.) ligger 22 minutter gange fra leiligheten Charlottenlund videregående skole ligger 17 minutter gange fra leiligheten

#### **Offentlig kommunikasjon**

Det er kort vei til kollektivtransport. Angelltrøvegen bussholdeplass ligger like ved et par minutter gange.

#### **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnes

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### **BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER**

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fransk balkong.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

TGIU

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er foretatt fuktsøk på stuevegg mot bad uten avvik.

## **Innhold**

2.etg: Gang, stue, kjøkken, bad.

Bod i kjeller.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Gjesteparkering i området. Det medfølger ikke p-plass i p-kjeller. Det hender seg at det både er p-plass til salg og utleie. Konferer megler ved spørsmål.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 3826548

### **Diverse**

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.

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

## Energi

### **Oppvarming**

Fjernvarme.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 590 000

### **Omkostninger kjøper**

2 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

64 750 (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))

---

66 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 668 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 670 840 (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 7 954 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet er oppgitt fra Trondheim kommune og gjelder for 2025. Beløp kan avvike. Faktureres månedlig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 588 840 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 355 361 for år 2024

### **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**

28/5957

### **Felleskostnader inkluderer**

Målere fjernvarme og vann

159,00

Velforeningskont.

150,00

Fjernvarme og vann, a-konto

412,00

Lån nr: 9820803990; Kapitalkostnader lån 1

54,30

Lån nr: 9820803990; Kapitalkostnader lån 1

86,94

Vedlikeholdsfond

156,67

Felleskostnader

595,53

TV/bredbånd

399,00

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 014

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 9 005

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

05.03.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

På seksjonen:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208039903

Restsaldo: 9 005,54

Kapitalkostnader: 115,07

Administrasjonsavtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9 005,54,-, pr. dags dato.

'Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208039903

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,30%

Restsaldo 1 141 246,93

Innfrielsesdato: 30.10.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

## Sameiet

### Sameienavn

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

### Organisasjonsnummer

922625026

### Om sameiet

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

Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208039903

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,30%

Restsaldo 1 141 246,93

Innfrielsesdato: 30.10.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

### **Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 401 877

- Egenkapital: Kr -495 806

### **Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Boligen har pliktig medlemskap i velforeningen Strinda Hageby parkering 3 og 4. Kontigenten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 49, bruksnummer 308, seksjonsnummer 76 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 49, bruksnummer 305 i Trondheim kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5001/49/308/76:

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

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:15 Bnr:54

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Overført fra: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:308

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2017 - Dokumentnr: 192728 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Tensio Ts AS  
Org.nr: 978 631 029  
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av  
høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:308  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2018 - Dokumentnr: 651566 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:309  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:308  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2018 - Dokumentnr: 651566 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:309  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:49 Bnr:308  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2019 - Dokumentnr: 514742 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening

08.12.2020 - Dokumentnr: 3454757 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Trondheim Kommune  
Org.nr: 942 110 464  
Erklæring om avfallssug  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting i nærheten av anlegget  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2018 - Dokumentnr: 1724948 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 76  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 28/5957

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest datert 04.02.2022

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert av plan r20130052, og eiendommen er regulert til blant annet boligbebyggelse.

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2022 til 2034.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan med bestemmelser, reguleringskart, kommuneplanens arealdel med bestemmelser m.m. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det foreligger regulering under arbeid, r20250011 og r20280018. Konferer megler.

Det foreligger planforslag, r20210023. Konferer megler.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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. Se videre vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **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 eventuelle 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **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.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4 990,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedsføring og direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Tor Håkon Skogstad  
Eiendomsmegler  
tor.hakon.skogstad@aktiv.no  
Tlf: 904 03 103

### **Ansvarlig megler bistå av**

Tor Håkon Skogstad  
Eiendomsmegler  
tor.hakon.skogstad@aktiv.no  
Tlf: 904 03 103

### **Oppdragstaker**

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219  
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

21.04.2026









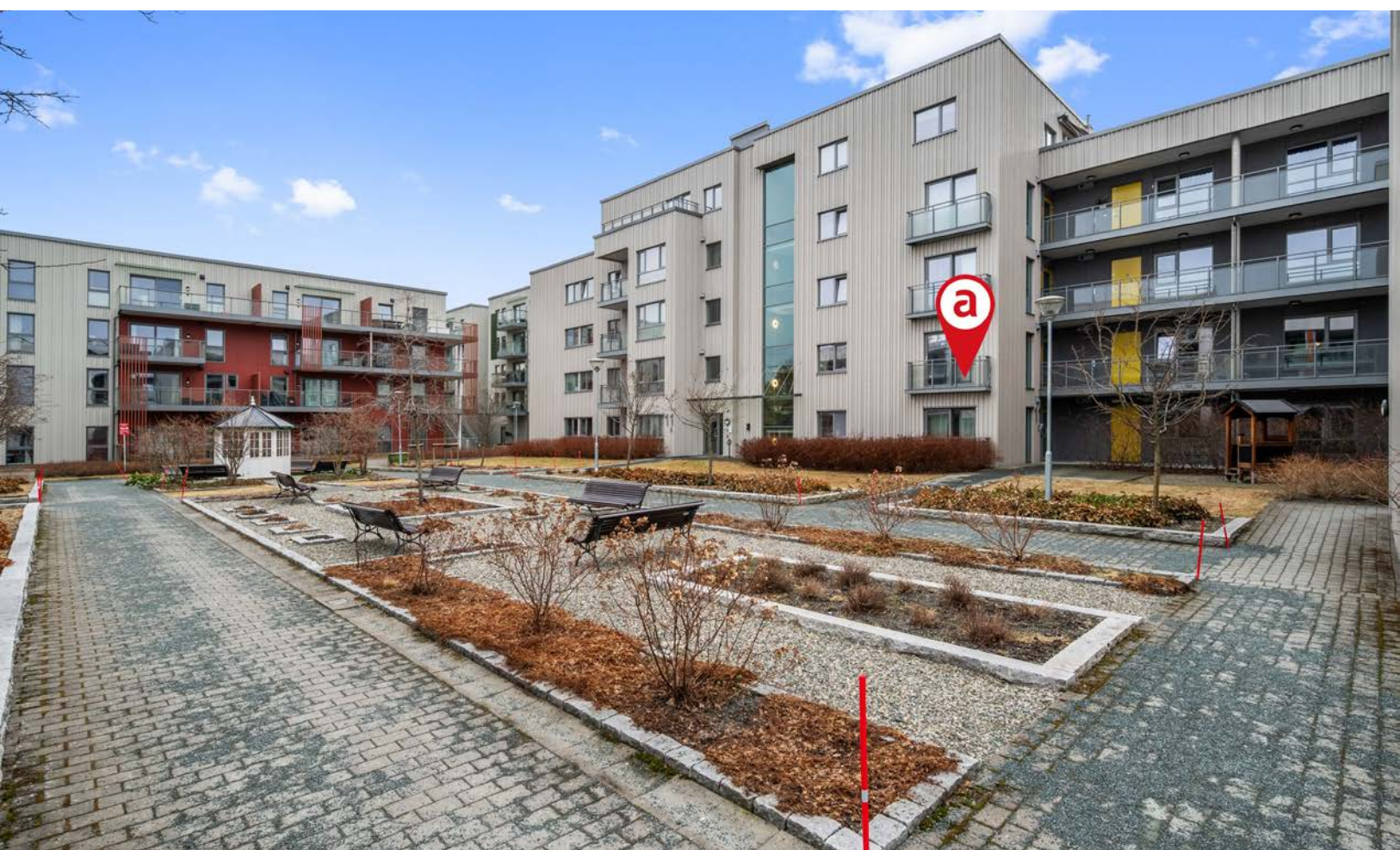






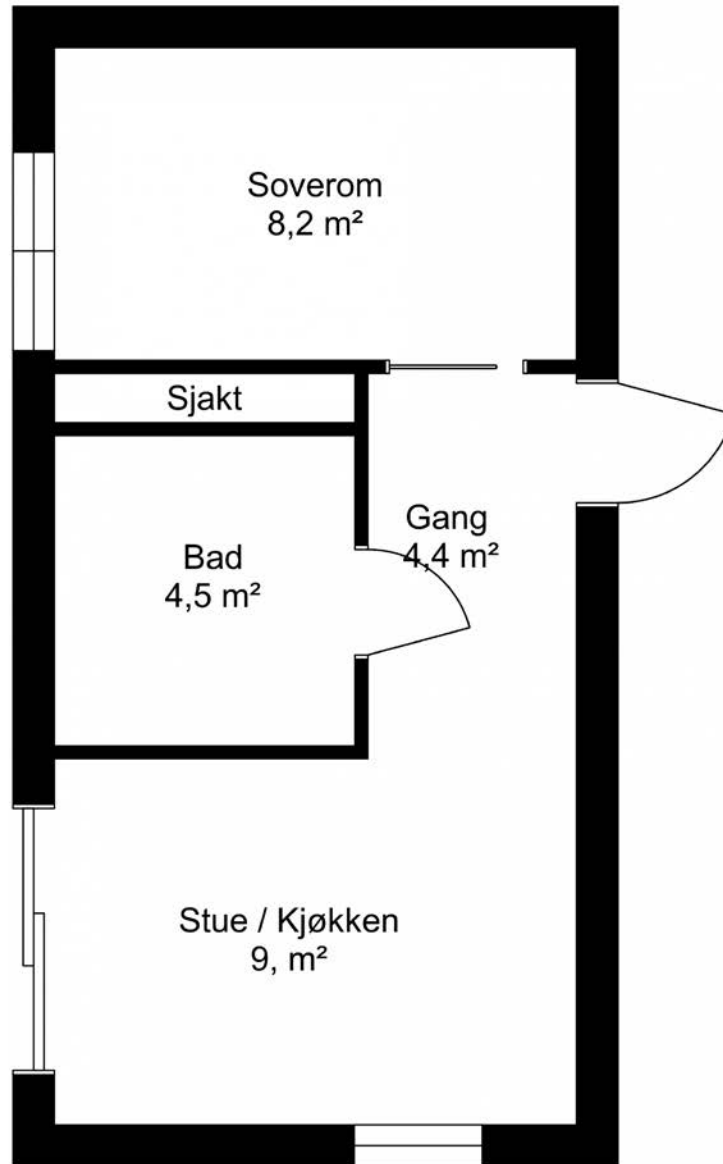








Øvre Granåslia 11 H 212  
2. Etasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# 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

Jørn Kjösen Talsnes

---

## Boligen

Øvre Granåslia 11  
7047 Trondheim

5001-49/308/0/76

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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**

---

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Øvre Granåslia 11 , 7047 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 49, bnr. 308, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m<sup>2</sup> BRA-i: 29 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22439-1023

Referansenummer: RX4113

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnes



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.

# Gjøannes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjøannes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015



Rapportansvarlig

*Sveinung Gjøannes*

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



# 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Boligen ligger i et boligbygg oppført i 2019 og fremstår generelt med normal standard og vedlikehold i henhold til byggeår. Leiligheten har moderne materialvalg med parkettgulv, malte overflater og kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Badet er utført med prefabrikkert baderomskabin med dokumentert utførelse, og det er ikke registrert fuktavvik ved utførte målinger.

For øvrig fremstår boligen med normalt vedlikeholds nivå uten vesentlige bygningsmessige skader. Tekniske installasjoner består blant annet av rør-i-rør vannsystem, balansert ventilasjon, fjernvarme og sentralanlegg for varmt vann.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep.  
Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.  
(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).  
Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes.  
Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er registrert litt slitt dør inn til bad men ikke et vesentlig avvik

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet består av prefabrikkert badekabin med teknisk godkjenning fra SINTEF, hvilket innebærer dokumentert løsning med hensyn til tetthet og funksjon.  
Veggene har fliser. Taket er malte metallplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er foretatt fuktsøk på stuevegg mot bad uten avvik

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp,

stekeovn og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg. Det er avtrekk via balansert anlegg. Alle ventilasjonsrør til vkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Avtrekksviftevirket som tiltenkt på befaringen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kun synlige rør er besiktiget  
Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er installert fjernvarme.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Fjernvarme  
Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet. Sikringskap med automatsikringer.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

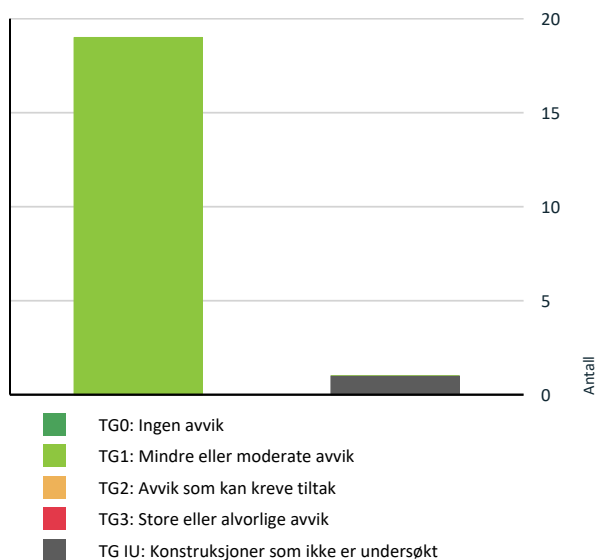
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke kjent om bod i undertasje eies, leies eller disponeres

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

### Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Byggeår hentet fra tidligere salgsoppgave

### Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Fransk balkong

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

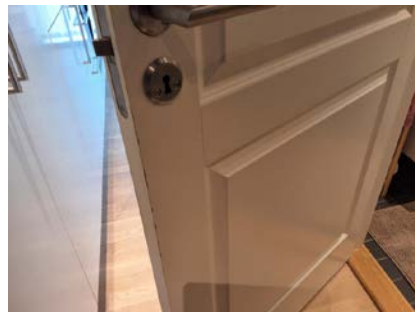
### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon. (Ikke påvist avvik ved befarings, men med forbehold). Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarings, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er registrert litt slitt dør inn til bad men ikke et vesentlig avvik



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet består av prefabrikkert badekabin med teknisk godkjenning fra SINTEF, hvilket innebærer dokumentert løsning med hensyn til tetthet og funksjon.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malte metallplater.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

## 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er foretatt fuktspøk på stuevegg mot bad uten avvik

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## 1 TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## 1 TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Det er avtrekk via balansert anlegg. Alle ventilasjonsrør til avkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Avtrekksvifte virket som tiltenkt på befaringen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

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

## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Fjernvarme

## 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 bygningssakkyndig 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

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet. Sikringsskap med automatsikringer.

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.

**2019**

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

# Tilstandsrapport

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør 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?

**Ukjent**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

- El-anlegget er kun visuelt besiktet. - Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget. - Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

# 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

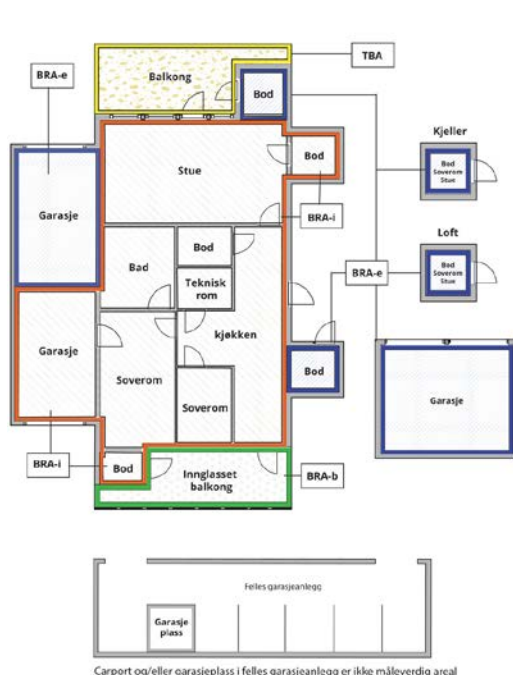
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	29			29	
Underetasje		8		8	
<b>SUM</b>	<b>29</b>	<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom		
Underetasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke kjent om bod i undertasje eies, leies eller disponeres

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	49	308		76	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Øvre Granåsli 11

### Hjemmelshaver

Verdexa AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligprosjektet Strinda Hageby ligger flott plassert med alt man trenger like i nærheten av hjemmet ditt. Dagligvarebutikken KIWI og BUNNPRIS, post og apoteket på gatenivå, bussholdeplassen utenfor døra, skolen rett i nærheten og Estenstadmarka.

### Adkomstvei

Følg E6 mot Moholt fra syd. Ta avkjørsel 40 mot Angelltrøa ved Møller Bil. Ta til høyre og så får du boligprosjektet rett frem i rundkjøringen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Angelltrøa i Trondheim øst. Området består hovedsakelig av nyere boligbebyggelse med tilhørende grøntarealer og gode rekreasjonsmuligheter. Det er kort avstand til dagligvare.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Salgs tegninger	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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.



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKONTOR AS

Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Amjed Hasan Naji

Saksnummer  
BYGG-20/84263  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Tor Kalland Wigum  
Dato  
04.02.2022

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

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

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Amjed Hasan Naji  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: STRINDA HAGEBY 1-3 AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
		E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret	

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.02.2017. Søknaden er komplettert 27.02.2017 og 24.04.2017

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

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

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

## GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

### Gebyrer og avgifter

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

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?

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

### Klagefrist

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

**Kostnader ved klagesaken**

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

Orkla Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Orkla v/Ingvild By  
Orkdalsveien 93, 7300 ORKANGER  
E-post: ingvild.by@aktiv.no

Deres ref.: 1702260037 . Vår ref.: 2345-1-076

Dato: 05.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Fru Cathrines Hage  
Organisasjonsnr: 922625026  
Seksjonseier: Verdexa AS  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 076  
Adresse: Øvre Granåslia 11, 7047 TRONDHEIM  
Seksjonsnummer: 76  
Gnr. 49  
Bnr. 308

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3826548.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Det følger garasje plass med noen av leilighetene. Garasjeplassen ligger i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4. Bonitas Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører og eierskifte på garasjeplass må meldes til dem.

Avtale med Techem. Månedlige avregning fra 01.07.

IN-ordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld med mulighet for innbetaling 30.05 og 30.11 hvert år. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader. TV/Bredbånd justeres ned fra kr 488,- til kr 399,- fra og med 01.07.25.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208039903
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 141 246,93
Innfrielsesdato:	30.10.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 013,45,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Målere fjernvarme og vann	159,00	
Velforeningskont.	150,00	
Fjernvarme og vann, a-konto	412,00	
Lån nr: 9820803990; Kapitalkostnader lån 1	54,30	
Lån nr: 9820803990; Kapitalkostnader lån 1	86,94	
Vedlikeholdsfond	156,67	
Felleskostnader	595,53	
TV/bredbånd	399,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	54,-
Fradragsberettigede kostnader:	747,-
Annen formue:	5 654,-
Gjeld:	9 181,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208039903
Restsaldo:	9 005,54
Kapitalkostnader:	115,07
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9 005,54,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jørgen Algrøy pr. e-post: [jorgen.algroy@obos.no](mailto:jorgen.algroy@obos.no) eller telefon: 22 86 83 41.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Mads Hagerup-Lyngvær, e-post: samfrucath@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

# Vedtekter

for

## Sameiet Fru Cathrines Hage

(org. nr. 922 625 026)

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

### 1. NAVN

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

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

### **3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

#### **3-2 Ordensregler**

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

### **4. PARKERING**

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

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

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

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

## **6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

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

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

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

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Taushetsplikt**

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

## **8-7 Styrets representasjonsadgang**

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

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

## **9. ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2345

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2345>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av vedlikeholdsfond.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Mads Hagerup-Lyngvær til møteleder.

**Forslag til vedtak**

Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Inger Anne Valle (seksjon 70) og Kai Martin Bratteng (seksjon 94) til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2345 Årsregnskap med revisjonsberetning med årsmelding.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, dvs ingen endring fra 2023.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

---

Sak 6

## Etablering av vedlikeholdsfond.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Fru Cathrines Hage etablerte fra 01.01.2025 en fast vedlikeholdsavsetning som kreves inn månedlig over felleskostnadene.

Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024 og 2025. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Et godt eksempel er hvordan sameiet løste finansieringen av vedlikeholds- og beisebehovet for Øvre Granåsli 9 og 11. Årsmøtet vedtok å gjennomføre arbeidet, inkludert låneopptak for å fullfinansiere tiltaket. Arbeidet ble gjennomført i 2022 og 2023, og sameiet tok opp et lån på ca. kr. 2,7 millioner i OBOS-Banken.

Kostnadene – både renter og avdrag – fordeles månedlig på hver enkelt seksjon. Den enkelte eier har også mulighet til å innfri sin andel av lånet i sin helhet. Lånet er usikret, har en løpetid på 10 år og en nåværende rente på 7,85 %.

For eksempel kan neste runde med beising finansieres helt eller delvis fra vedlikeholdsfondet, slik at vi unngår eller reduserer behovet for nye lån som belaster felleskostnadene. Ved å etablere et vedlikeholdsfond, bidrar alle beboere – uavhengig av hvor lenge de bor i sameiet – til å bygge opp midler til framtidig vedlikehold. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnadene og gjør sameiet bedre rustet til å håndtere nødvendige tiltak over tid.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved framtidige vedlikeholdsoppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030, samt andre framtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.

Hva utgjør dette for den enkelte?

Den totale eierbrøken til Sameiet Fru Cathrines Hage er: 5957. Årlig avsetning av kr. 300 000/12 måneder = kr. 25 000 i mnd. Kr. 25 000/5957 (den totale eierbrøken) = kr. 4,19 pr. kvm i måneden.

Lovgrunnlag:

I kommentarutgaven til Eierseksjonsloven står det:

*«Er det bygget opp fond til bestemte formål, er det seksjonseierne som eier fondets midler i fellesskap, og som bestemmer hvordan det skal brukes. Selv om fondet er etablert til et bestemt formål, må det kunne besluttes at midlene skal brukes til andre fellesformål, for eksempel at vedlikeholdsfondet brukes til reparasjon av skader og erstatning til de seksjonseiere som lider tap ved skaden. Siden loven ikke har andre flertallskrav, må det være tilstrekkelig med vanlig flertall for slike vedtak, jf. § 49 første ledd. Dersom uttak skal brukes til tiltak som etter loven/vedtektene krever 2/3-flertall etter § 8-9 må også selve vedtaket besluttes med 2/3-flertall».*

For etablering og uttak av vedlikeholdsfondskonto til framtidig vedlikehold kreves det jf. Eierseksjonsloven § 29, 3. ledd, et årsmøtevedtak med alminnelig flertall.

Eierseksjonslovens § 29, 3. ledd:

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

Pengene som kreves inn settes av på en egen konto slik at de skilles fra driftsmidler.

### Styrets innstilling

**Forslag til vedtak:** «Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

*fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».*

#### **Forslag til vedtak**

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

---

Sak 7

#### **Valg av tillitsvalgte**

Det er ledig en plass for styremedlem.

#### **Innstilling**

Styret innstiller Brit Rye Heggem til vervet som styremedlem.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brit Rye Heggem

Brit Rye Heggem (seksjon 45) er interessert i styrearbeidet, og har meldt seg som kandidat til styreverv.

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mads Hagerup-Lyngvær	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Kjell Kristian Gjøvåg	Øvre Granåslia 9
Styremedlem	Tomas Kvaal Leren	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Ole Martin Lundberg	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Gro Røneid	Øvre Granåslia 11

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har epost [samfrucath@gmail.com](mailto:samfrucath@gmail.com). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Fru Cathrines Hage

Sameiet består av 101 seksjoner.

Sameiet Fru Cathrines Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922625026, og ligger i Trondheim kommune.

Gårds- og bruksnummer:

49 308

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fru Cathrines Hage har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

**Møter.** Styret har i 2024 gjennomført ni styremøter og ett årsmøte.

Ordinært årsmøte ble gjennomført over digitalt via Vibbo i perioden 3.-6. juni. 34 stemmeberettigede deltok. Årsmøtet behandlet kun ordinære saker som årsrapport, årsregnskap samt valg av tillitsvalgte.

I forkant av årsmøtet ble det 21. mai arrangert et beboermøte på Freidigs klubbhus, Eberg. Møtet drøftet mange viktige sider som engasjerte våre beboere, som f.eks. Vibbo (teknisk løsning for årsmøtet og kommunikasjonsplattform), årsregnskap 2023, kortfattet informasjon fra Velforeningen og parkeringsstyret, rutiner Techem og a-konto, vedlikeholdsfond og individuell nedbetaling lån på beising, utløp reklamasjonsfrister, ventilasjon og filter, tiltak måkebestand, skjøtsel (herunder hagegruppe og avtale sommervedlikehold), vintervedlikehold, dørautomatikk, TV/internett leverandører (synliggjøre to ulike prinsipper for valg, skilting/nummerering av sameiet (oppføring av seksjonsnummer på leilighetsdør).

**Vaktmestertjenester.** På bakgrunn av erfaringer med filterskift og generell oppfølging, besluttet styret i april å heve avtalen med Din Vaktmester med virkning fra årsskiftet. Tjenestene har ikke holdt et nivå styret finner akseptabelt. I forbindelse med skiftet ble det inngått ny avtale med Trøndervask AS om renhold og mattetjenester, gjeldende fra 1. januar 2025.

**Ventilasjon.** Etter å ha vurdert tre tilbud, inngikk styret avtale med [Trønderblikk AS](#) for levering av filter samt kontroll av kjøkkenhetter og ventilasjonsaggregater. Det er frivillig å benytte tjenesten, men styret organiserer filterskiftet og Trønderblikk tilbyr service i etterkant. Første gjennomføring skjedde i januar 2025.

**Vedlikeholdsfond.** Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300 000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030 (sameiet ble beiset i 2022 og 2023), samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.



**Økonomi.** Styret tok kontakt med forretningsfører for å avklare om styret kunne fastsette a-kontobeløpet for den enkelte seksjonseier. Forvalter OBOS ga sin tilslutning, og fra 2025 har styret derfor tilpasset a-kontobeløpene for vann og fjernvarme for hver seksjonseier. Endringen gir bedre oversikt og styrker likviditeten både for den enkelte og for sameiet som helhet. Alle eiere ble informert gjennom eget skriv, med forklaring på grunnlaget for endringen og tidspunktet for gjennomføring.

**Nummerering av leiligheter.** Alle leilighetsdører er merket med seksjonsnummer ved hjelp av en gul (svalgang) blå (korridor) klistrelapp. Dette bidrar til bedre kommunikasjon mellom eiere, beboere og styret.



**Digital adgangskontroll.** Sameiet har en femårig leasingavtale med Securitas for digital adgangskontroll, som varer til utgangen av 2026. Per i dag mangler digital kontroll på enkelte dører – blant annet inn- og utganger til garasjen, bodarealene og inngangen ved dør 11-0-7 (Kiwi). Styret har vurdert ulike oppgraderingsalternativer, men på grunn av høye kostnader er tiltakene foreløpig satt på vent. Styret arbeider likevel videre med mål om å utvide systemet til å omfatte de fleste fellesinnganger i sameiet.

**TV og internett.** Markedet for TV og internett er i rask utvikling, og nye seervaner gjør at mange vurderer kun å ha internett uten tradisjonelt TV-abonnement. For mange er TV-abonnement fortsatt aktuelt for direktesendt innhold, særlig når det leveres i pakkeløsning med internett. Spørsmålet for sameiet er om en fellesavtale bør inkludere TV og strømmetjenester – eller bare internett, med valgfri TV-løsning for den enkelte.

Temaet ble presentert på beboermøtet i mai, og styret gjennomførte i etterkant en rådgivende beboerundersøkelse. Resultatene viste at om lag to tredjedeler ønsket en felles pakke med TV, internett og strømmetjenester, mens én tredjedel foretrakk kun internett.

Proessen startet med innhenting av tilbud fra fire leverandører (Telenor, Telia, Altibox og OBOS Nett) i november/desember 2024. Etter tre måneders forhandlinger ble Altibox valgt som ny leverandør i februar 2025.

**Fakturering fjernvarme og varmtvann 2022.** Ved innføringen av individuell måling fra 1. januar 2023 ble alle målere for vann og fjernvarme avlest. Dette avdekket forbruk som tidligere ikke hadde blitt innrapportert av den enkelte eier. For å fordele kostnadene fra innflytting i 2019 til 1. januar 2023, mottok alle eiere en spesifisert faktura fra styret via e-post i form av en Excel-fil. Spesifikasjonen viste blant annet:

- Forbruk av fjernvarme (kWh)
- Forbruk av varmtvann (m<sup>3</sup>)
- Innbetalt a-kontobeløp
- Seksjonsbrøk
- Andel av umålt forbruk (ikke-fordelte kostnader)

Samlet viste utregningene at sameiet hadde et udekket krav på omkring kr. 225 000 i denne perioden.

**Individuell måling.** 2024 var det andre hele driftsåret med individuell måling av kaldtvann, varmtvann og fjernvarme via Techem. Styret arbeidet videre med å forbedre rutiner knyttet til måling, i samarbeid med OBOS og Trondheim kommune. Mot slutten av 2024 oppsto det utfordringer med faktureringen av felleskostnader, grunnet en større omlegging i OBOS sitt fakturasystem.



**Måker.** For å forhindre etablering av måker på takene, ble det satt opp fysiske barrierer.

### Kontroller

- *Sprinkler.* Årlig kontroll av sprinkleranlegget ble gjennomført i november Sprinklerkontroll AS, noe som resulterte i en reklamasjon til utbygger på deler av anlegget.
- *Brannvern.* Årlig kontroll brannalarmanlegg og nødlisyanlegg utført av Elteam AS.
- *Heis.* Alle våre fire heiser følges opp med jevnlig service og vedlikehold av Kone AS. I tillegg gjennomføres lovpålagt sikkerhetskontroll hvert andre år av Heiskontrollen.
- *Dørautomatikk.* Sameiet har avtale med Systemsikring AS om regelmessig kontroll og vedlikehold av dørautomatikk.
- *Digital adgangskontroll.* Securitas Technology AS følger opp anlegget som del av vår leasingavtale på digital adgangskontroll.

**Gartnertjenester.** 2024 var første avtaleår med Anlegg og Utemiljø AS for levering av gartnertjenester i sameiet. Vi har sluttet oss til en avtale fremforhandlet av Strinda Hageby Velforening. Avtalen gjelder for perioden 2024–2027, og arbeidet utføres i samarbeid med vår dyktige hagegruppe – i det som vi anser som Strinda Hagebys mest tiltalende hageanlegg.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld.** På ekstraordinært årsmøte 17. oktober 2022 vedtok Sameiet Fru Cathrines Hage å tiltre en administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld. Dette gir eiere mulighet til å betale ned hele sin andel av fellesgjelden knyttet til sameiets lån. Nedbetaling kan skje to ganger årlig – 30. mai og 30. november. Mer informasjon finnes på [Vibbo](#).

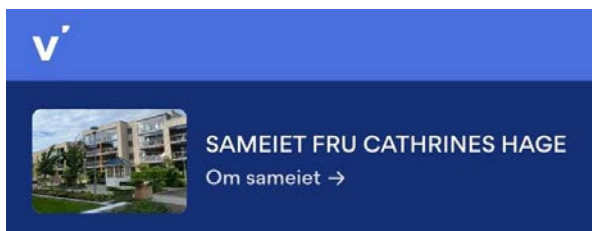
**Julegrantenning.** Første søndag i advent ble det, i tråd med tradisjonen, arrangert julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker.

**Facebook.** Sameiets [Facebook-side](#) brukes aktivt, i tillegg til at det jevnlig legges ut oppslag i oppgangene og sendes informasjon per e-post.

**Vibbo.** Sameiet benytter [Vibbo](#) som et digitalt beboerforum levert av OBOS, i tillegg til å sende ut e-post. Her er hva du kan gjøre på Vibbo pr. 2025:

- Finne vedtekter, dokumenter, referater og praktisk informasjon under fanen [Temaer](#)
- Opprette oppslag, arrangementer og grupper (f.eks. hagegruppa)
- Kommunisere direkte med styret (spørsmål, saker eller forespørsler)
- Delta i digitale årsmøter
- Se og laste ned faktura for felleskostnader under [Min bolig](#)
- Bestille og betale for mekaniske nøkler under Tema [«Lås og nøkler»](#)

Vibbo fungerer som både hjemmeside og oppslagsverk – og gir deg enkel tilgang til det du trenger å vite om sameiet.



### **Annen informasjon om sameiet**

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Det er ikke planlagt større vedlikehold og rehabilitering for 2025–2026.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRU CATHRINES HAGE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B47XL-CC08B-EZ7VU-ZP0JA-XEJH7-UC05X

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Aarvold, Sven Mozart**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-25 16:13:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B47XL-CC08B-E7ZVU-ZP0JA-XEJH7-UC05X

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Trondheim, 16.04.2025  
 Styret i Sameiet Fru Cathrines Hage

Mads Hagerup-Lyngvær /s/

Ole Martin Lundberg /s/

Tomas Kvaal Leren /s/

Kjell Kristian Gjøvåg /s/

Gro Røneid /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 070</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	811
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>811</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	282
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 617</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-128 014
Renter på leverandørgjeld	-2 541
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-130 555</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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



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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-110 636
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-110 636</b>

**KOSTNADER**

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

Uoppgjorte avregninger -482

**SUM ENERGIAVREGNING 163 513**

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

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

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2022

-1 060 396

Økning i år

-1 433 725

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

137 207

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

137 792

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

494 848

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

299 642

---

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

---



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.25

Selskapsnummer: 2345 Selskapsnavn: SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

For

Mot

**Sak 6 Etablering av vedlikeholdsfond.**

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Brit Rye Heggem



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2345

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2345>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av vedlikeholdsfond.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Mads Hagerup-Lyngvær til møteleder.

**Forslag til vedtak**

Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Inger Anne Valle (seksjon 70) og Kai Martin Bratteng (seksjon 94) til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2345 Årsregnskap med revisjonsberetning med årsmelding.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, dvs ingen endring fra 2023.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

---

Sak 6

## Etablering av vedlikeholdsfond.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Fru Cathrines Hage etablerte fra 01.01.2025 en fast vedlikeholdsavsetning som kreves inn månedlig over felleskostnadene.

Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024 og 2025. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Et godt eksempel er hvordan sameiet løste finansieringen av vedlikeholds- og beisebehovet for Øvre Granåslia 9 og 11. Årsmøtet vedtok å gjennomføre arbeidet, inkludert låneopptak for å fullfinansiere tiltaket. Arbeidet ble gjennomført i 2022 og 2023, og sameiet tok opp et lån på ca. kr. 2,7 millioner i OBOS-Banken.

Kostnadene – både renter og avdrag – fordeles månedlig på hver enkelt seksjon. Den enkelte eier har også mulighet til å innfri sin andel av lånet i sin helhet. Lånet er usikret, har en løpetid på 10 år og en nåværende rente på 7,85 %.

For eksempel kan neste runde med beising finansieres helt eller delvis fra vedlikeholdsfondet, slik at vi unngår eller reduserer behovet for nye lån som belaster felleskostnadene. Ved å etablere et vedlikeholdsfond, bidrar alle beboere – uavhengig av hvor lenge de bor i sameiet – til å bygge opp midler til framtidig vedlikehold. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnadene og gjør sameiet bedre rustet til å håndtere nødvendige tiltak over tid.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved framtidige vedlikeholdsoppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300 000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030, samt andre framtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.

Hva utgjør dette for den enkelte?

Den totale eierbrøken til Sameiet Fru Cathrines Hage er: 5957. Årlig avsetning av kr. 300 000/12 måneder = kr. 25 000 i mnd. Kr. 25 000/5957 (den totale eierbrøken) = kr. 4,19 pr. kvm i måneden.

Lovgrunnlag:

I kommentarutgaven til Eierseksjonsloven står det:

*«Er det bygget opp fond til bestemte formål, er det seksjonseierne som eier fondets midler i fellesskap, og som bestemmer hvordan det skal brukes. Selv om fondet er etablert til et bestemt formål, må det kunne besluttes at midlene skal brukes til andre fellesformål, for eksempel at vedlikeholdsfondet brukes til reparasjon av skader og erstatning til de seksjonseiere som lider tap ved skaden. Siden loven ikke har andre flertallskrav, må det være tilstrekkelig med vanlig flertall for slike vedtak, jf. § 49 første ledd. Dersom uttak skal brukes til tiltak som etter loven/vedtektene krever 2/3-flertall etter § 8-9 må også selve vedtaket besluttes med 2/3-flertall».*

For etablering og uttak av vedlikeholdsfondskonto til framtidig vedlikehold kreves det jf. Eierseksjonsloven § 29, 3. ledd, et årsmøtevedtak med alminnelig flertall.

Eierseksjonslovens § 29, 3. ledd:

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

Pengene som kreves inn settes av på en egen konto slik at de skilles fra driftsmidler.

### Styrets innstilling

**Forslag til vedtak:** «Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

*fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».*

#### **Forslag til vedtak**

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

---

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

Det er ledig en plass for styremedlem.

#### **Innstilling**

Styret innstiller Brit Rye Heggem til vervet som styremedlem.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brit Rye Heggem

Brit Rye Heggem (seksjon 45) er interessert i styrearbeidet, og har meldt seg som kandidat til styreverv.

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mads Hagerup-Lyngvær	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Kjell Kristian Gjøvåg	Øvre Granåslia 9
Styremedlem	Tomas Kvaal Leren	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Ole Martin Lundberg	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Gro Røneid	Øvre Granåslia 11

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har epost [samfrucath@gmail.com](mailto:samfrucath@gmail.com). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Fru Cathrines Hage

Sameiet består av 101 seksjoner.

Sameiet Fru Cathrines Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922625026, og ligger i Trondheim kommune.

Gårds- og bruksnummer:

49      308

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fru Cathrines Hage har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

**Møter.** Styret har i 2024 gjennomført ni styremøter og ett årsmøte.

Ordinært årsmøte ble gjennomført over digitalt via Vibbo i perioden 3.-6. juni. 34 stemmeberettigede deltok. Årsmøtet behandlet kun ordinære saker som årsrapport, årsregnskap samt valg av tillitsvalgte.

I forkant av årsmøtet ble det 21. mai arrangert et beboermøte på Freidigs klubbhus, Eberg. Møtet drøftet mange viktige sider som engasjerte våre beboere, som f.eks. Vibbo (teknisk løsning for årsmøtet og kommunikasjonsplattform), årsregnskap 2023, kortfattet informasjon fra Velforeningen og parkeringsstyret, rutiner Techem og a-konto, vedlikeholdsfond og individuell nedbetaling lån på beising, utløp reklamasjonsfrister, ventilasjon og filter, tiltak måkebestand, skjøtsel (herunder hagegruppe og avtale sommervedlikehold), vintervedlikehold, dørautomatikk, TV/internett leverandører (synliggjøre to ulike prinsipper for valg, skilting/nummerering av sameiet (oppføring av seksjonsnummer på leilighetsdør).

**Vaktmestertjenester.** På bakgrunn av erfaringer med filterskift og generell oppfølging, besluttet styret i april å heve avtalen med Din Vaktmester med virkning fra årsskiftet. Tjenestene har ikke holdt et nivå styret finner akseptabelt. I forbindelse med skiftet ble det inngått ny avtale med Trøndervask AS om renhold og mattetjenester, gjeldende fra 1. januar 2025.

**Ventilasjon.** Etter å ha vurdert tre tilbud, inngikk styret avtale med [Trønderblikk AS](#) for levering av filter samt kontroll av kjøkkenhetter og ventilasjonsaggregater. Det er frivillig å benytte tjenesten, men styret organiserer filterskiftet og Trønderblikk tilbyr service i etterkant. Første gjennomføring skjedde i januar 2025.

**Vedlikeholdsfond.** Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

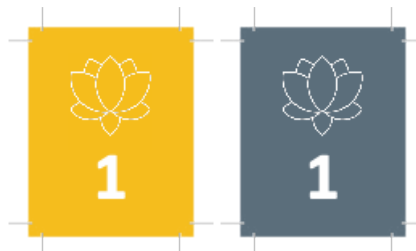
Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300 000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030 (sameiet ble beiset i 2022 og 2023), samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.



**Økonomi.** Styret tok kontakt med forretningsfører for å avklare om styret kunne fastsette a-kontobeløpet for den enkelte seksjonseier. Forvalter OBOS ga sin tilslutning, og fra 2025 har styret derfor tilpasset a-kontobeløpene for vann og fjernvarme for hver seksjonseier. Endringen gir bedre oversikt og styrker likviditeten både for den enkelte og for sameiet som helhet. Alle eiere ble informert gjennom eget skriv, med forklaring på grunnlaget for endringen og tidspunktet for gjennomføring.

**Nummerering av leiligheter.** Alle leilighetsdører er merket med seksjonsnummer ved hjelp av en gul (svalgang) blå (korridor) klistrelapp. Dette bidrar til bedre kommunikasjon mellom eiere, beboere og styret.



**Digital adgangskontroll.** Sameiet har en femårig leasingavtale med Securitas for digital adgangskontroll, som varer til utgangen av 2026. Per i dag mangler digital kontroll på enkelte dører – blant annet inn- og utganger til garasjen, bodarealene og inngangen ved dør 11-0-7 (Kiwi). Styret har vurdert ulike oppgraderingsalternativer, men på grunn av høye kostnader er tiltakene foreløpig satt på vent. Styret arbeider likevel videre med mål om å utvide systemet til å omfatte de fleste fellesinnganger i sameiet.

**TV og internett.** Markedet for TV og internett er i rask utvikling, og nye seervaner gjør at mange vurderer kun å ha internett uten tradisjonelt TV-abonnement. For mange er TV-abonnement fortsatt aktuelt for direktesendt innhold, særlig når det leveres i pakkeløsning med internett. Spørsmålet for sameiet er om en fellesavtale bør inkludere TV og strømmetjenester – eller bare internett, med valgfri TV-løsning for den enkelte.

Temaet ble presentert på beboermøtet i mai, og styret gjennomførte i etterkant en rådgivende beboerundersøkelse. Resultatene viste at om lag to tredjedeler ønsket en felles pakke med TV, internett og strømmetjenester, mens én tredjedel foretrakk kun internett.

Proessen startet med innhenting av tilbud fra fire leverandører (Telenor, Telia, Altibox og OBOS Nett) i november/desember 2024. Etter tre måneders forhandlinger ble Altibox valgt som ny leverandør i februar 2025.

**Fakturering fjernvarme og varmtvann 2022.** Ved innføringen av individuell måling fra 1. januar 2023 ble alle målere for vann og fjernvarme avlest. Dette avdekket forbruk som tidligere ikke hadde blitt innrapportert av den enkelte eier. For å fordele kostnadene fra innflytting i 2019 til 1. januar 2023, mottok alle eiere en spesifisert faktura fra styret via e-post i form av en Excel-fil. Spesifikasjonen viste blant annet:

- Forbruk av fjernvarme (kWh)
- Forbruk av varmtvann (m<sup>3</sup>)
- Innbetalt a-kontobeløp
- Seksjonsbrøk
- Andel av umålt forbruk (ikke-fordelte kostnader)

Samlet viste utregningene at sameiet hadde et udekket krav på omkring kr. 225 000 i denne perioden.

**Individuell måling.** 2024 var det andre hele driftsåret med individuell måling av kaldtvann, varmtvann og fjernvarme via Techem. Styret arbeidet videre med å forbedre rutiner knyttet til måling, i samarbeid med OBOS og Trondheim kommune. Mot slutten av 2024 oppsto det utfordringer med faktureringen av felleskostnader, grunnet en større omlegging i OBOS sitt fakturasystem.



**Måker.** For å forhindre etablering av måker på takene, ble det satt opp fysiske barrierer.

### Kontroller

- *Sprinkler.* Årlig kontroll av sprinkleranlegget ble gjennomført i november Sprinklerkontroll AS, noe som resulterte i en reklamasjon til utbygger på deler av anlegget.
- *Brannvern.* Årlig kontroll brannalarmanlegg og nødlisyanlegg utført av Elteam AS.
- *Heis.* Alle våre fire heiser følges opp med jevnlig service og vedlikehold av Kone AS. I tillegg gjennomføres lovpålagt sikkerhetskontroll hvert andre år av Heiskontrollen.
- *Dørautomatikk.* Sameiet har avtale med Systemsikring AS om regelmessig kontroll og vedlikehold av dørautomatikk.
- *Digital adgangskontroll.* Securitas Technology AS følger opp anlegget som del av vår leasingavtale på digital adgangskontroll.

**Gartnertjenester.** 2024 var første avtaleår med Anlegg og Utemiljø AS for levering av gartnertjenester i sameiet. Vi har sluttet oss til en avtale fremforhandlet av Strinda Hageby Velforening. Avtalen gjelder for perioden 2024–2027, og arbeidet utføres i samarbeid med vår dyktige hagegruppe – i det som vi anser som Strinda Hagebys mest tiltalende hageanlegg.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld.** På ekstraordinært årsmøte 17. oktober 2022 vedtok Sameiet Fru Cathrines Hage å tiltre en administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld. Dette gir eiere mulighet til å betale ned hele sin andel av fellesgjelden knyttet til sameiets lån. Nedbetaling kan skje to ganger årlig – 30. mai og 30. november. Mer informasjon finnes på [Vibbo](#).

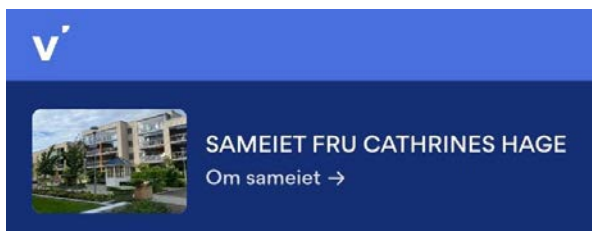
**Julegrantenning.** Første søndag i advent ble det, i tråd med tradisjonen, arrangert julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker.

**Facebook.** Sameiets [Facebook-side](#) brukes aktivt, i tillegg til at det jevnlig legges ut oppslag i oppgangene og sendes informasjon per e-post.

**Vibbo.** Sameiet benytter [Vibbo](#) som et digitalt beboerforum levert av OBOS, i tillegg til å sende ut e-post. Her er hva du kan gjøre på Vibbo pr. 2025:

- Finne vedtekter, dokumenter, referater og praktisk informasjon under fanen [Temaer](#)
- Opprette oppslag, arrangementer og grupper (f.eks. hagegruppa)
- Kommunisere direkte med styret (spørsmål, saker eller forespørsler)
- Delta i digitale årsmøter
- Se og laste ned faktura for felleskostnader under [Min bolig](#)
- Bestille og betale for mekaniske nøkler under Tema [«Lås og nøkler»](#)

Vibbo fungerer som både hjemmeside og oppslagsverk – og gir deg enkel tilgang til det du trenger å vite om sameiet.



### **Annen informasjon om sameiet**

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Det er ikke planlagt større vedlikehold og rehabilitering for 2025–2026.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRU CATHRINES HAGE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B47XL-CC08B-EZVU-ZP0JA-XEJH7-UC05X

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Aarvold, Sven Mozart**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-25 16:13:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B47XL-CC08B-E7ZVU-ZP0JA-XEJH7-UC05X

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Trondheim, 16.04.2025  
 Styret i Sameiet Fru Cathrines Hage

Mads Hagerup-Lyngvær /s/

Ole Martin Lundberg /s/

Tomas Kvaal Leren /s/

Kjell Kristian Gjøvåg /s/

Gro Røneid /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 070</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	811
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>811</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	282
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 617</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-128 014
Renter på leverandørgjeld	-2 541
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-130 555</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-110 636
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-110 636</b>

**KOSTNADER**

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

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

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>163 513</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2022

-1 060 396

Økning i år

-1 433 725

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

137 207

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

137 792

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

494 848

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

299 642

---

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

---



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.25

Selskapsnummer: 2345 Selskapsnavn: SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

For

Mot

**Sak 6 Etablering av vedlikeholdsfond.**

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Brit Rye Heggem



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602449283  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 989091646  
 Navn KART- OG OPPMALINGSKONTORET

Adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 976232909  
 Navn HEIMDAL EIENDOMSMEGLING AS

Bruksenhet Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 5001  
 Gnr 49  
 Bnr 308

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5001	49	308	0	1	51 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	2	38 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	3	45 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	4	50 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	5	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	6	34 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	7	98 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	8	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	9	41 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	10	41 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	11	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	12	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	13	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	14	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	15	73 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	16	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	17	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	18	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	19	28 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei



26.11.2018 12:51

Side 1 av 4


**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5001	49	308	0	20	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	21	98 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	22	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	23	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	24	41 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	25	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	26	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	27	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	28	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	29	73 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	30	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	31	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	32	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	33	28 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	34	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	35	98 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	36	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	37	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	38	41 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	39	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	40	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	41	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	42	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	43	73 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	44	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	45	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	46	28 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	47	108 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	48	140 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	49	51 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	50	38 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	51	45 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	52	51 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei

26.11.2018 12:51


Side 2 av 4

### Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	49	308	0	53	34 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	54	98 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	55	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	56	41 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	57	41 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	58	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	59	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	60	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	61	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	62	73 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	63	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	64	28 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	65	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	66	98 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	67	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	68	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	69	41 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	70	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	71	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	72	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	73	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	74	73 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	75	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	76	28 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	77	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	78	98 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	79	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	80	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	81	41 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	82	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	83	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	84	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	85	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei

26.11.2018 12.51

Side 3 av 4


**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	49	308	0	86	73 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	87	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	88	28 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	89	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	90	98 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	91	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	92	53 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	93	41 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	94	63 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	95	40 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	96	105 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	97	73 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	98	82 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	99	28 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	100	108 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	308	0	101	140 / 5957	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Heimdal Eiendomsmegling AS	976 232 909	Tonje.berge@hem.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Vestre Rosten 69	7072	Heimdal	99634170

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	49	308	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 632 801	Strinda Hageby 1-3 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	51	B	13	B	82	B	25	B	63	B	37	B	53	B	49	B	51	B
2	B	38	B	14	B	63	B	26	B	40	B	38	B	41	B	50	B	38	B
3	B	45	B	15	B	73	B	27	B	82	B	39	B	63	B	51	B	45	B
4	B	50	B	16	B	40	B	28	B	63	B	40	B	40	B	52	B	51	B
5	B	40	B	17	B	40	B	29	B	73	B	41	B	82	B	53	B	34	B
6	B	34	B	18	B	40	B	30	B	40	B	42	B	63	B	54	B	98	B
7	B	98	B	19	B	28	B	31	B	40	B	43	B	73	B	55	B	53	B
8	B	53	B	20	B	40	B	32	B	40	B	44	B	40	B	56	B	41	B
9	B	41	B	21	B	98	B	33	B	28	B	45	B	82	B	57	B	41	B
10	B	41	B	22	B	53	B	34	B	40	B	46	B	28	B	58	B	63	B
11	B	63	B	23	B	53	B	35	B	98	B	47	B	108	B	59	B	40	B
12	B	40	B	24	B	41	B	36	B	53	B	48	B	140	B	60	B	82	B
Sum tellere:		5957					Nevner =		5957										

Dato	Innsenderens underskrift
01.10.18	Tonje Berge

Tonje Berge  
Eiendomsmegler  
Heimdal Eiendomsmegling AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi/kopi bekrefte  
Trondheim kommune  
Kart- og oppmålingskontoret  
26/11/18

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

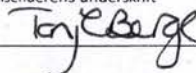
**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato  
2.10.18

Innsenderens underskrift



Tonje Berge  
Eiendomsmegler  
Heimdals Eiendomsmegling AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi/kopi bekreftes  
Trondheim kommune  
Kart- og oppmålingskontoret

26/11/18



Side 2 av 4

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tr.heim 10-2018		STRINDA HASEBY AS ggnr. 919 632 801 v/ ROAR HUNDTAUGEN

**11. Kommunens saksbehandling**

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	49	308	
Dato	Underskrift	Stempel		
26/11-2018		TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim		

Dato	Innsenderens underskrift
06.10.18	

Tonje Berge  
Eiendomsmegler  
Heimdal Eiendomsmegling AS

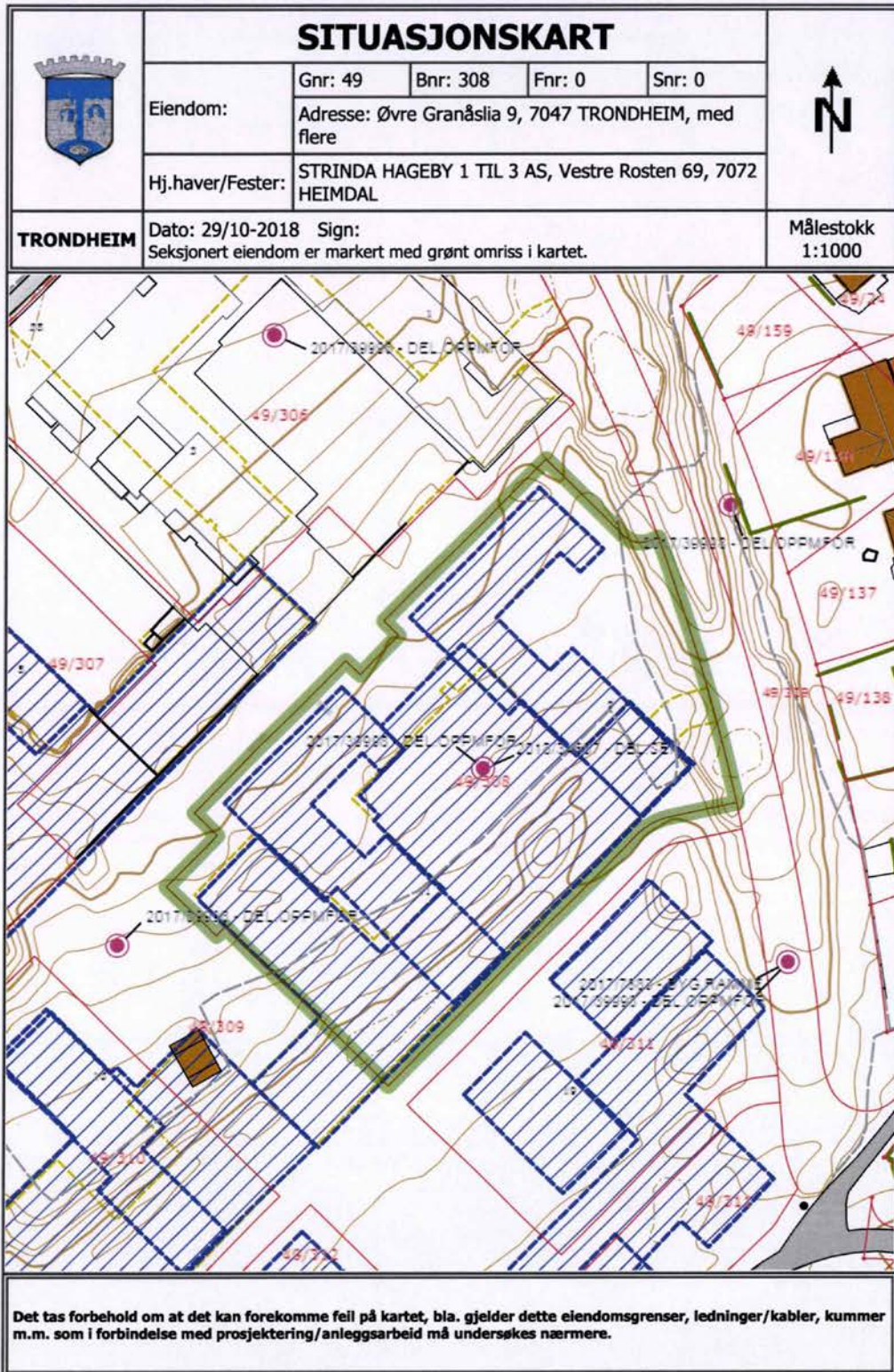
Fatsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi/kopi bekreftes  
Trondheim kommune  
Kart- og oppmålingskontoret  
26/11/18

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebråk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal
61	B	63	B	85	B	63	B	118				142				167			
62	B	73	B	86	B	73	B	119				143				168			
63	B	82	B	87	B	82	B	120				144				169			
64	B	28	B	88	B	28	B	121				145				170			
65	B	40	B	89	B	40	B	122				146				171			
66	B	98	B	90	B	98	B	123				147				172			
67	B	53	B	91	B	53	B	124				148				173			
68	B	53	B	92	B	53	B	125				149				174			
69	B	41	B	93	B	41	B	126				150				175			
70	B	63	B	94	B	63	B	127				151				176			
71	B	40	B	95	B	40	B	128				152				177			
72	B	82	B	96	B	105	B	129				153				178			
73	B	63	B	97	B	73	B	130				154				179			
74	B	73	B	98	B	82	B	131				156				180			
75	B	82	B	99	B	28	B	132				157				181			
76	B	28	B	100	B	108	B	133				158				182			
77	B	40	B	101	B	140	B	134				159				183			
78	B	98	B	111				135				160				184			
79	B	53	B	112				136				161				185			
80	B	53	B	113				137				162				186			
81	B	41	B	114				138				163				187			
82	B	63	B	115				139				164				188			
83	B	40	B	116				140				165				189			
84	B	82	B	117				141				166				190			
Sum tellere:		5957		Nevner =		5957													

Dato	Innsenderens underskrift
09.10.18	Tonje Berge
	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS




BYGNINGSNR: 300622886  
ØVRE GRANASLIA 9



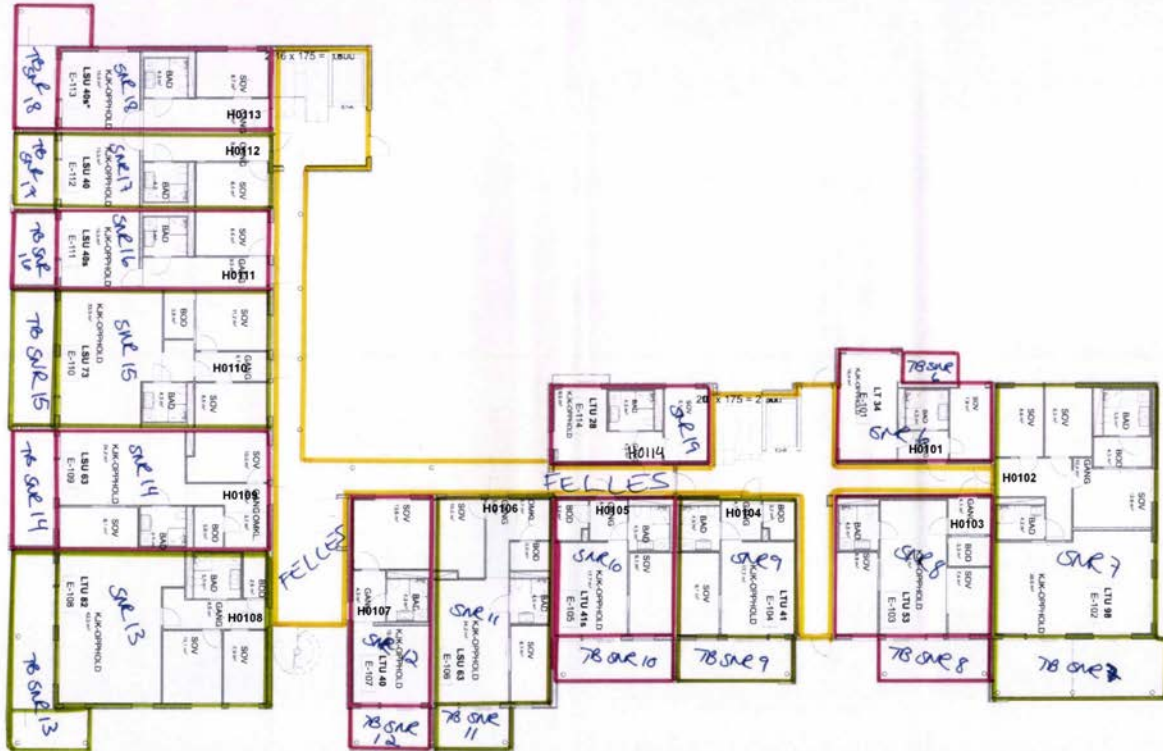
PLAN U

**Seksjonering**  
Gnr: 49 Bnr: 308 | Trondheim kommune  
Saksnr: 18/34687  
Dato: 6.11.2018



Side 2 av 12

BYGNINGSNR: 300622886  
ØVRE GRANÅSLIA 9



PLAN 1

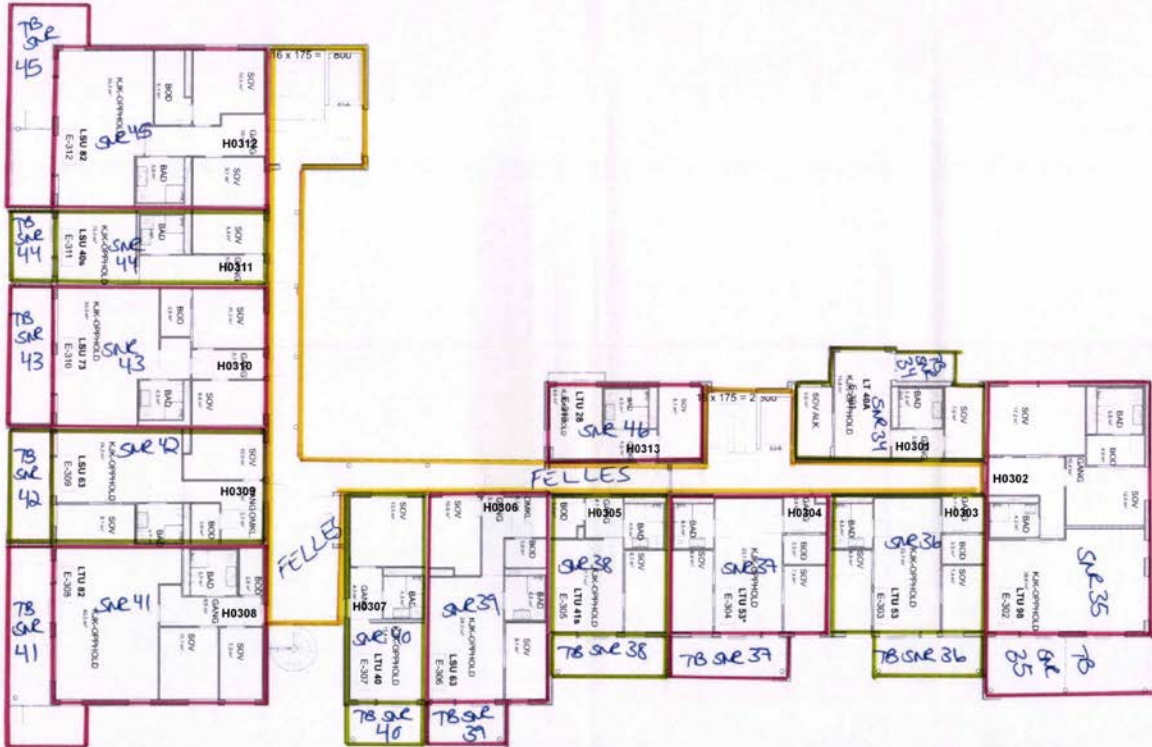
Seksjonering  
Gnr: 49 Bnr: 308 I Trondheim kommune  
Saksnr: 18/34687  
Dato: 26.11.2018



Side 3 av 12




BYGNINGSNR: 300622886  
ØVRE GRANASLIA 9



PLAN 3

Seksjonering  
Gnr: 49 Bnr: 308 | Trondheim kommune  
Saksnr: 18/34687  
Dato: 28.11.2018




Side 5 av 12

BYGNINGSNR: 300622886  
ØVRE GRANSLIA 9

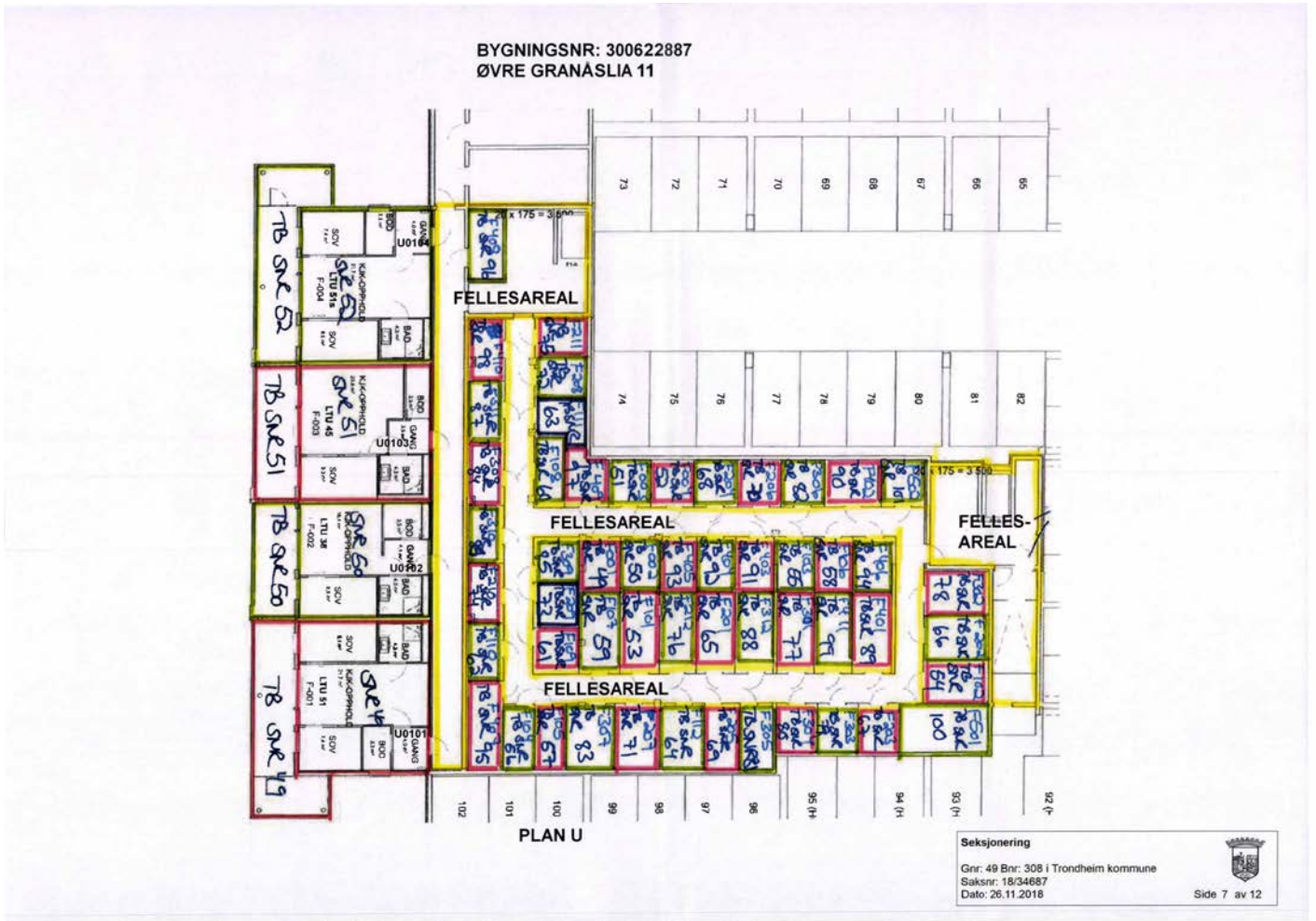


PLAN 4

**Seksjonering**  
Gnr: 49 Bnr: 308 | Trondheim kommune  
Saksnr: 18/34687  
Dato: 26.11.2018

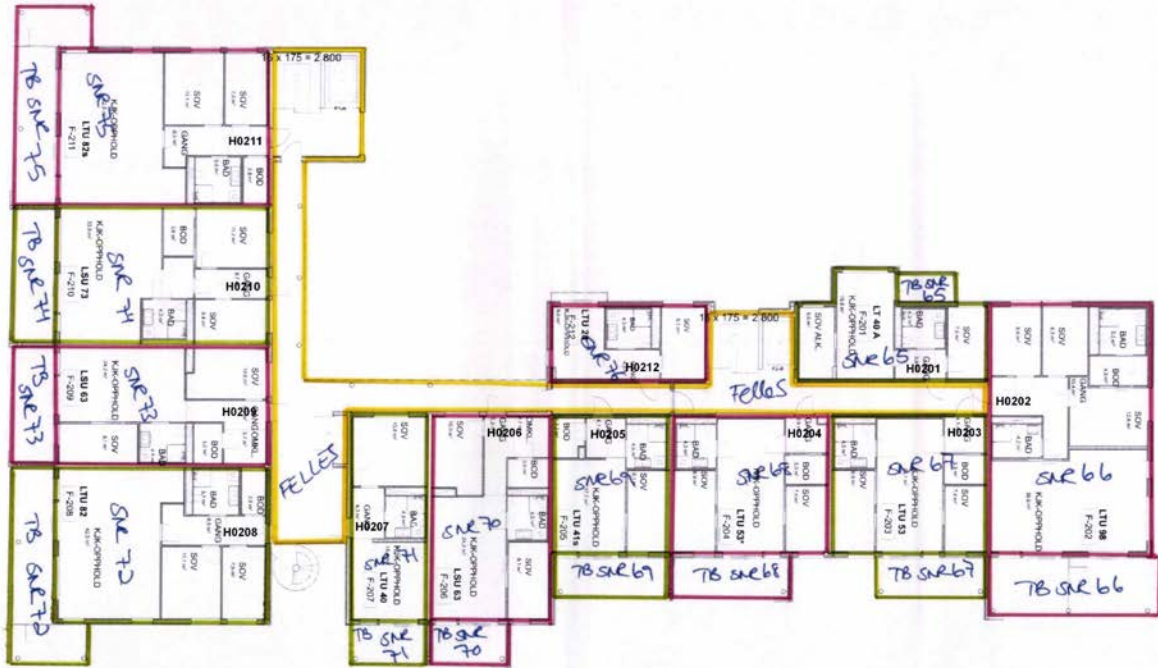


Side 6 av 12






BYGNINGSNR: 300622887  
ØVRE GRANÅSLIA 11



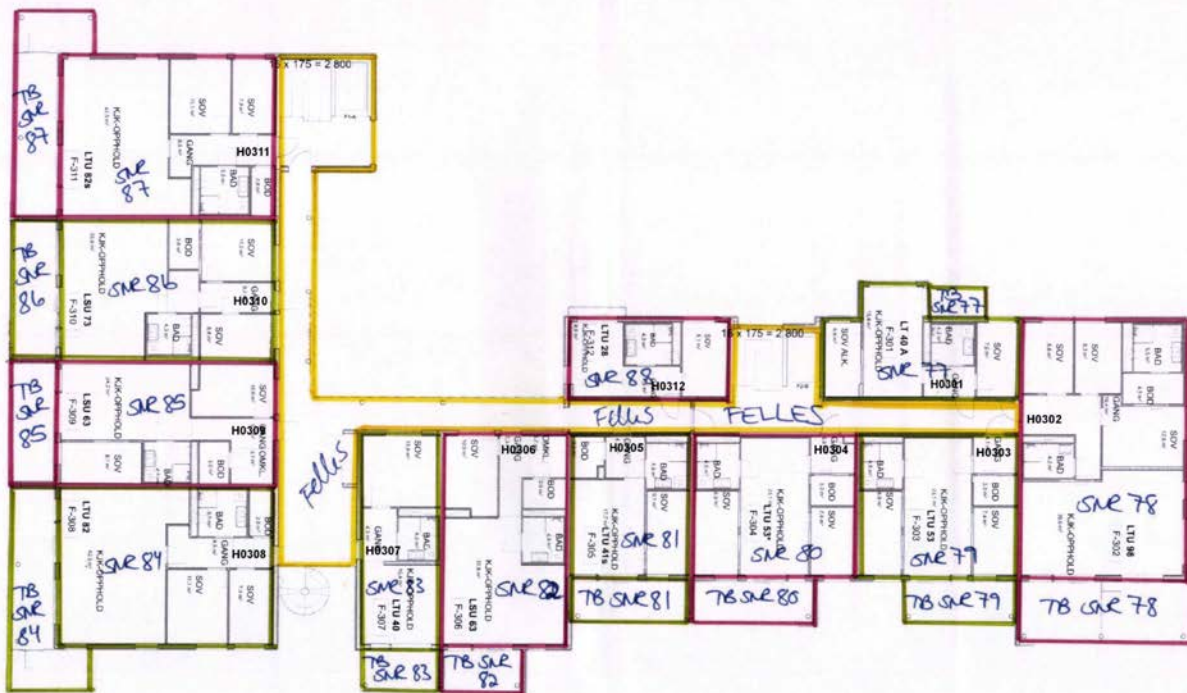
PLAN 2

Seksjonering

Gnr: 49 Bnr: 308 | Trondheim kommune  
Saksnr: 18/34687  
Dato: 26.11.2018



Side 9 av 12

BYGNINGSNR: 300622887  
ØVRE GRANSLIA 11

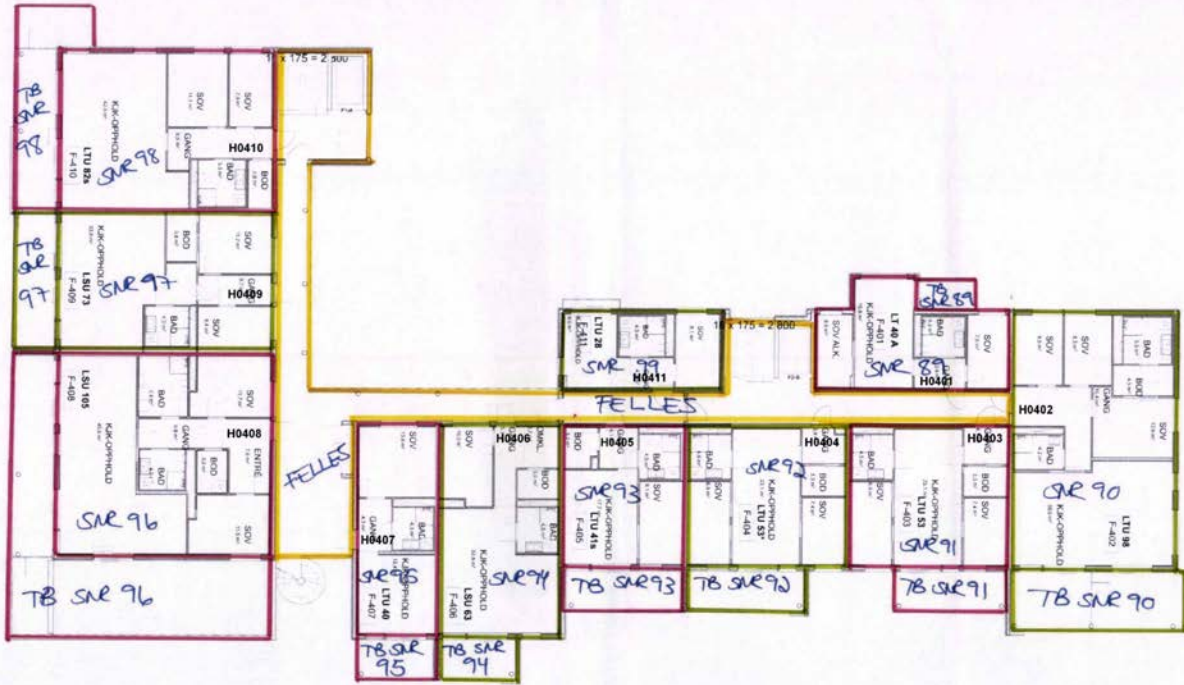
PLAN 3

## Seksjonering

Gnr: 49 Bnr: 308 i Trondheim kommune  
Saksnr: 18/34687  
Dato: 26.11.2018

Side 10 av 12


BYGNINGSNR: 300622887  
ØVRE GRANÅSLIA 11



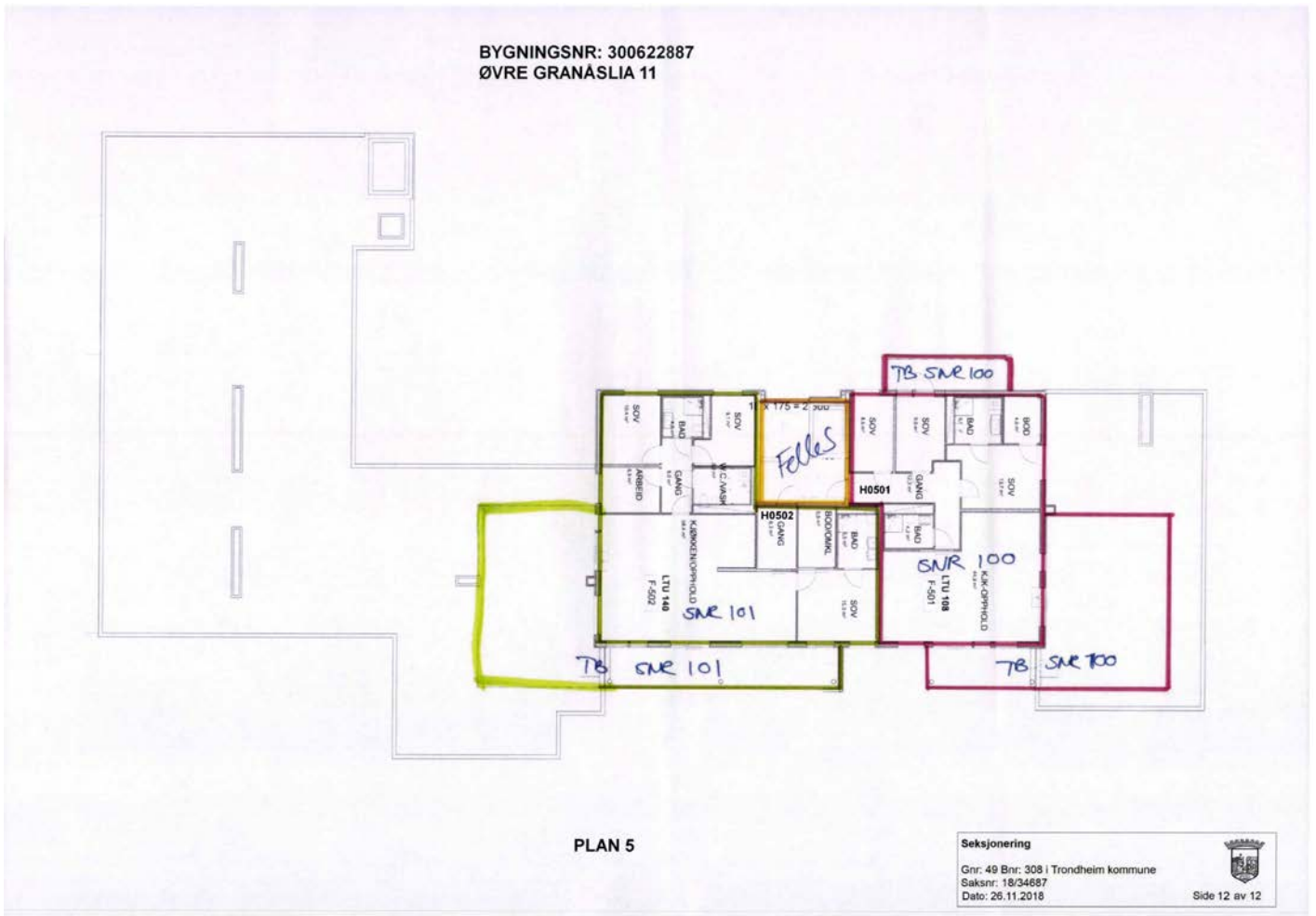
PLAN 4

Seksjonering

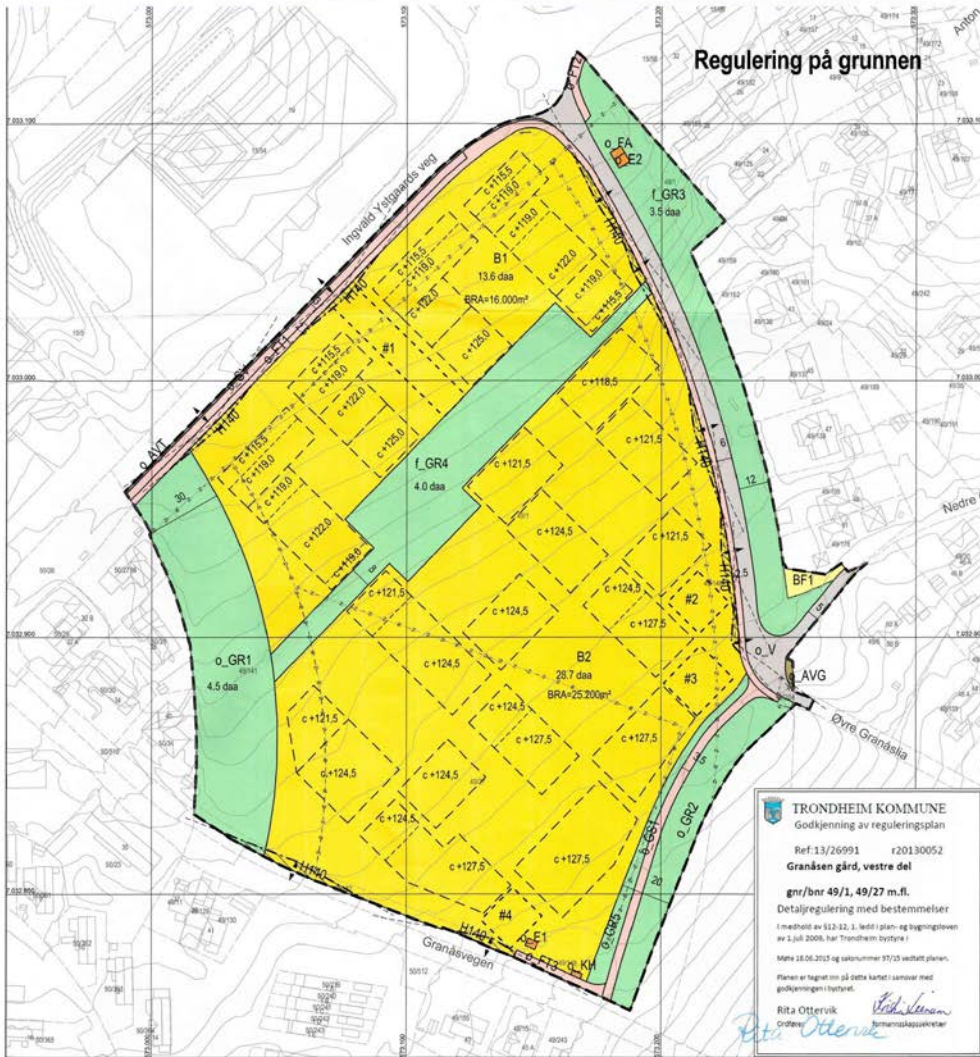
Gnr: 49 Bnr: 308 | Trondheim kommune  
Saksnr: 18/34687  
Dato: 26.11.2018



Side 11 av 12



# Regulering på grunnen



## TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

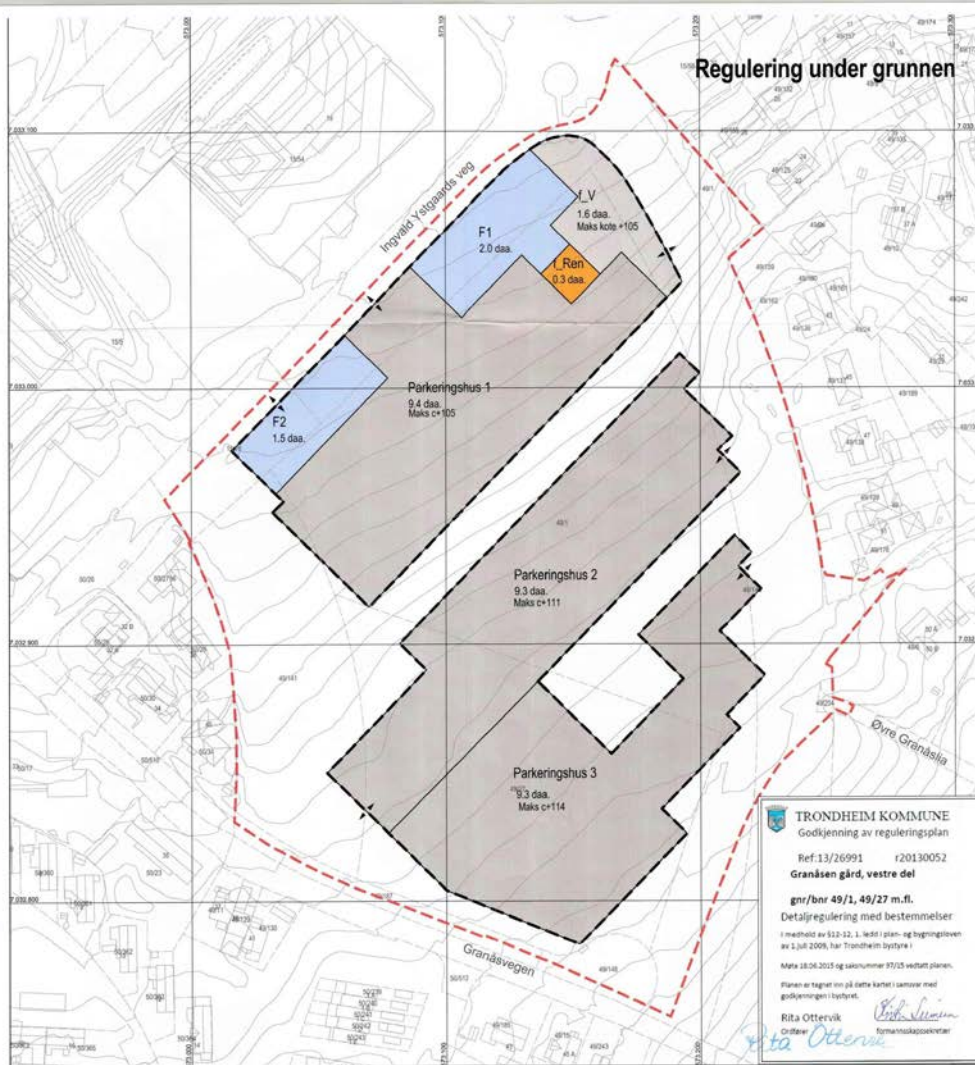
- §12-5 AREALFORMÅL**
  - 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
    - Boligbebyggelse (1110)
    - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (111)
    - Energianlegg (1510)
    - Fjernvarmeanlegg (1520)
  - 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
    - Kjøreveg (2011)
    - Fortau (2012)
    - Gang/sykkelveg (2015)
    - Sykkelveg (2017)
    - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
    - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
    - Kollektivholdeplass (2073)
  - 3. GRØNNSTRUKTUR
    - Grønnstruktur (3001)
- §12-6 HENSYNSONER**
  - §11-6 a1) SIKRINGSONE
    - Friskt (140)
  - §12-7 BESTEMMELSEOMRÅDE
    - Bestemmelser, #1, #2, #3 og #4
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER**
  - Plangrense
  - Grense for arealformål
  - Elendomsgrænse som skal oppheves
  - Byggingrense
  - Frisktitning
  - Linje for regulert høyde
  - Grense for sikringsoner
  - Grense for bestemmelseområde
  - Avkjørsel



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Godkjenning av reguleringsplan  
Ref: 13/26991 r20130052  
**Granåsen gård, vestre del**  
gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.  
Detalregulering med bestemmelser  
i medholdt av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2008, har Trondheim bystyre i møte 28.08.2015 og saknummer 97/15 vedtatt planen. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik  
Ordfører

Kartoflan (L) på EuriSEB - UTM32		Kartuttrekk av dato: april 2015	Kildd: Trondheim kommune		Ekvivalens 1m	0 10 20 30 40 50 m
<b>TRONDHEIM KOMMUNE</b> Detalregulering av <b>Granåsen gård, vestre del</b> gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl. Regulering på grunnen – plankart 1 av 2						
Endringer	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.	
A Endringer etter møte nykom	28.05.2014	ADK	E Justeringer etter teknisk kontroll	11.02.2015	ADK	
B Justeringer	03.07.2014	ADK	F Justeringer	11.09.2015	ADK	
C Etter innspill fra bystyre	02.09.2014	ADK	Til sluttkonferanse	10.04.2015	Sten/TL	
D Justeringer	11.02.2015	ADK				
SARBEIDENING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN						
Kommisjonering vedtatt i reguleringsplan komitee	06.08.2013					
Behandling i bystyret	14.05.2014					PLA/AS
Behandling i bygningssjefens utvalg	04.11.2014					
Offisiell uttalelse	12.11.2015					
Behandling i bygningssjefens utvalg	27.05.2015					
Behandling i miljø- og byutviklingskomitee	04.08.2015					
Godkjent i bystyret	28.08.2015					
Forslagstiller: <b>pka RAMBOLL</b>				Reguleringsplan nr: r20130052		
Planlagt produsent av:				Kommunens saknr: 13/26991		
Dato: 01.04.2014						



### Regulering under grunnen

### TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

#### §12-6 HENSYNSONER

##### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Foredringer (1150)
- Renovasjonsanlegg (1550)

##### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

##### JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggelinje
- Avkjørsel

##### Illustrasjonslinjer i planen:

- Planens omfang på grunnen



Kartplan (x,y): Euret99 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: april 2015 Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 50 m  
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune

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

Målestokk  
 1:1000 (A2)

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan  
 Ref:13/26991 r20130052  
**Granåsen gård, vestre del**  
 gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.  
 Detaljregulering med bestemmelser  
 i medholdt av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven  
 av 2. juli 2009, har Trondheim bystyre i  
 møte 28.04.2015 og saknummer 97/15 vedtatt planen.  
 Planen er taget inn på dette kartet sammen med  
 godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik  
 Ordfører

*Eirik Linnestad*  
 formannskapsleder

*Rita Ottervik*

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A Endringer etter møte i/utvalg	28.05.2014	AEL	Til sluttbehandling	10.04.2015	Bm/PL
B Endring etter teknisk kontroll	28.05.2014	AEL			
C Endringer	28.05.2014	AEL			
D Justeringer	05.09.2014	AEL			

SARINGSKONFERANSER I BYGG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Dato	Sign.
Sammenheng mellom reguleringsplaner	04.10.13	UGK
Behandling etter L&E	06.09.2013	UGK
Behandling etter L&E	14.05.2014	PKA AS
Behandling i bygningsteknisksamråd	04.11.2014	
Offisiell uttalelse	13.11.2014	
Behandling i bygningsteknisksamråd	27.05.2015	
Behandling i miljø- og byutviklingskomiteen	04.06.2015	
Godkjent i bystyret	28.05.2015	

Forslagsstiller:	pka	Ragleringsplan nr:	r20130052
Plankart produsert av:	RAMBOLL	Kommunens saknr:	13/26991
Dato:	14.05.2014		

# Nabolagsprofil

Øvre Granåslia 11 - Nabolaget Angelltrøa/Åsvang - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Sildråpevegen Linje 10, 113	4 min 0.3 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	4 min 3.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 7.2 km
Trondheim Værnes	24 min

## Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 28 klasser	13 min 0.9 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	18 min 1.3 km
Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 29 klasser	22 min 1.7 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	22 min 1.6 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	5 min 3.6 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100



## Opplevd trygghet

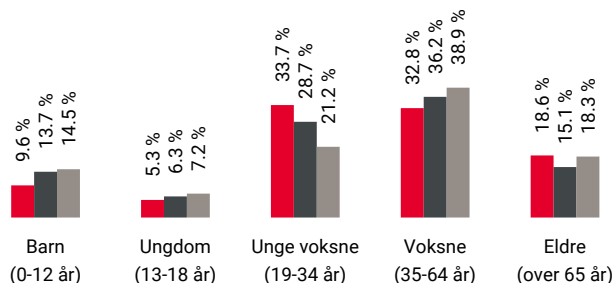
Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 0.4 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km
Brøset barnehage (1-5 år) 97 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Kiwi Strinda PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	7 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



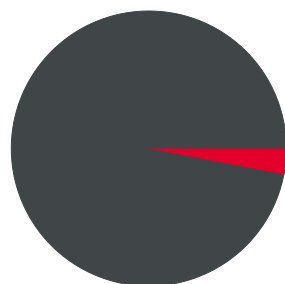
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

## Sport

Eberg ballbane Fotball	10 min 0.8 km
Brundalen skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 1 km
TrenHer Angelltrøa	7 min
EasyFit Brunstad	13 min

## Boligmasse



■ 3% enebolig  
■ 97% blokk

«Trygt, rolig og grønne områder»

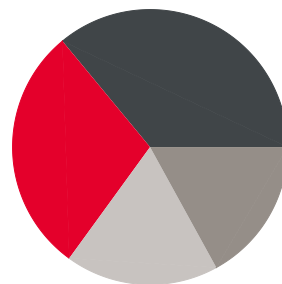
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Moholtsenteret	4 min
Apotek 1 Moholt	23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



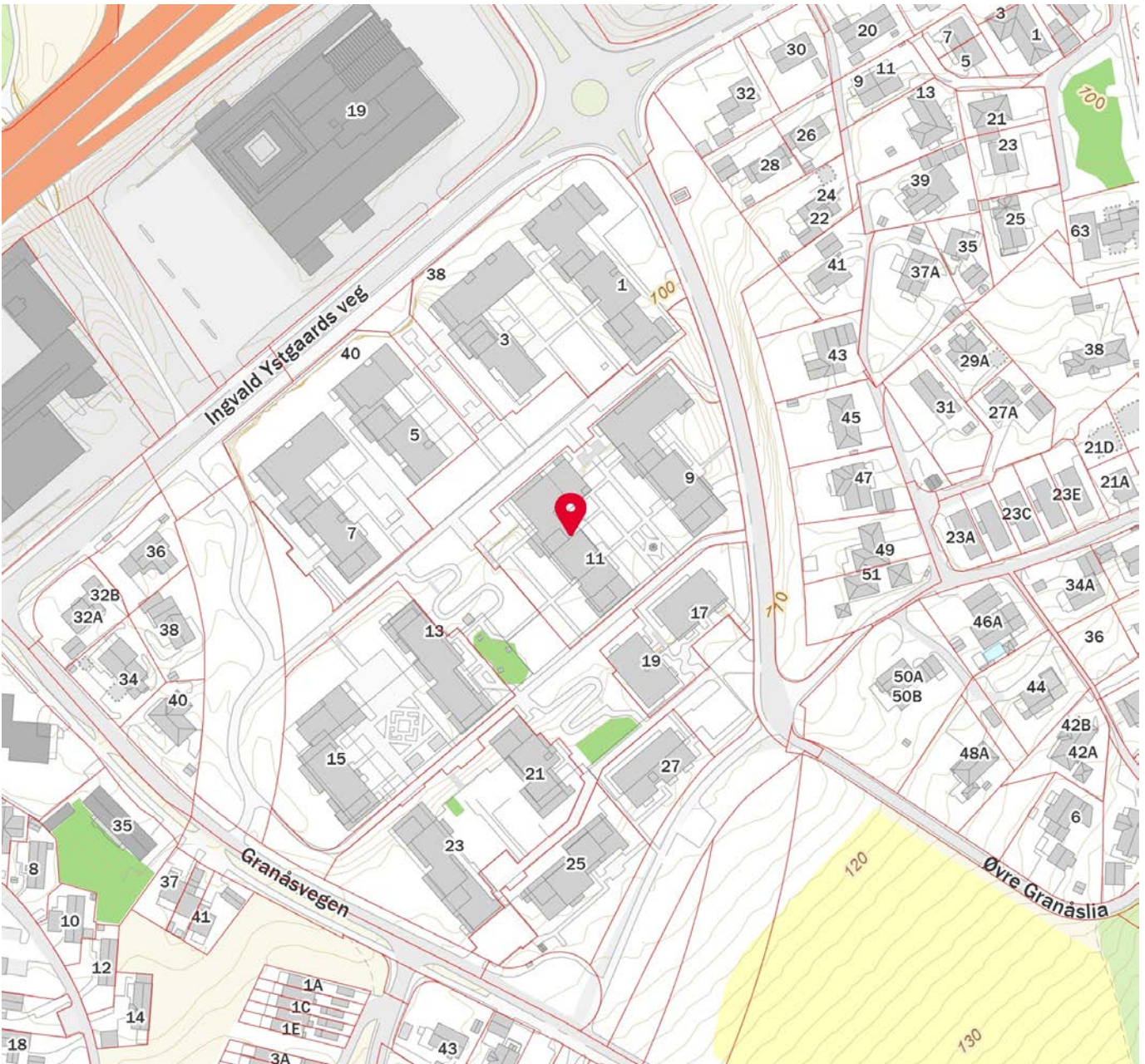
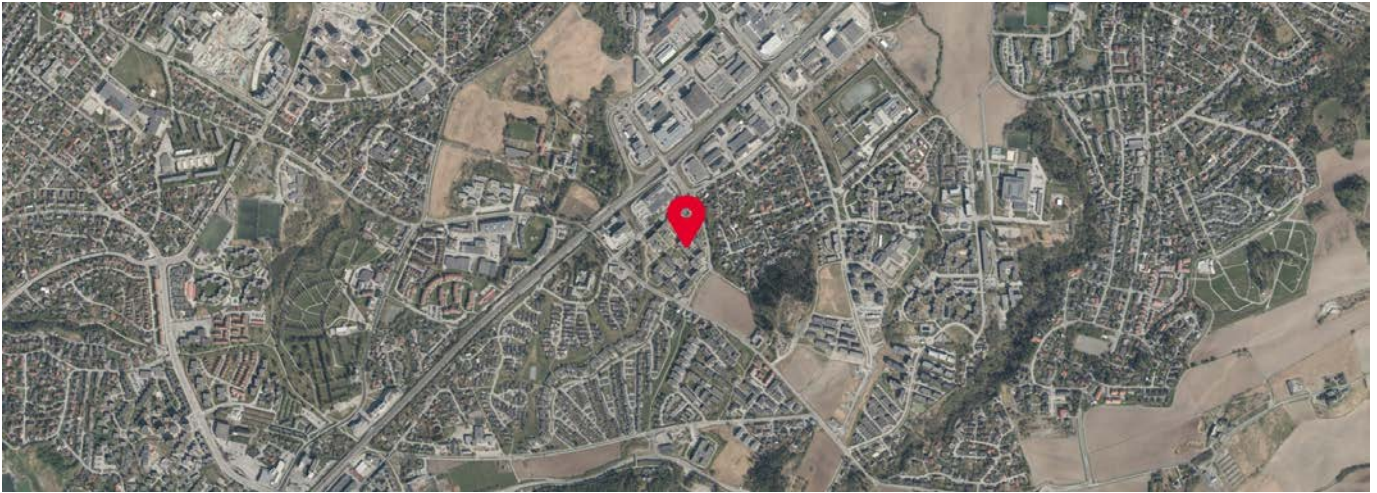
0%

47%

■ Angelltrøa/Åsvang  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand

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





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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 brukt bolig. 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](http://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: Øvre Granåslia 11  
7047 TRONDHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tor Håkon SkogstadTelefon: 904 03 103  
E-post: tor.hakon.skogstad@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