



aktiv.

Ole A. Wolds veg 8, 7069 TRONDHEIM

**Fin og romslig 3-roms | To
balkonger | Parkering m/lader* |
Rehabiliteret borettslag | Ende av
blindvei | God lagring**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 500 326,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 491 716,-
Felleskostn.: Kr 6 700,-
Selger: Kristin Øvergård

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 77/90 kvm
Tomtstr.: 33557 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 6
Andelsnr.: 70
Oppdragsnr.: 1710250283

Velkommen til Ole A. Wolds veg!

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Ole A. Wolds veg 8! En fin 3-roms borettslagsleilighet i høy 1.etg. med stille og rolig beliggenhet på Moholt. Leiligheten har en god planløsning med romslige oppholdsrom som gjør det lett å innrede. Boligen ligger fint til med kort avstand til flotte turområder, dagligvare, studiesteder, kollektivtransport og andre servicetilbud.

Verdt å merke seg:

Peis

To soverom

Familievennlig

Gratis gjesteparkering

Muligheter for parkering i garasje

Balkongene oppgradert i -18 og avløpsrør i 2023

Store vindusflater med naturlig lysinnslipp fra to sider

Borettslaget har nylig gjennomført en omfattende rehabilitering av fasadevegger, nye vinduer, nye balkongdører og balansert ventilasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	45
Energiattest	62
Vedtekter	63
Husordensregler	72
Regnskap 2024	77
Byggetegninger	85
Byggetegninger fasaderehabilitering	88
Byggetegninger balkonger og søppelrom	91
Kommuneplankart	95
Reguleringskart	97
Andre vedlegg	99
Reguleringsplan	105
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m² - Tre boder i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 77 m² - Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² - 2 balkonger.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selger har framvist tre boder i kjeller med adkomst via fellesarealer (målt til ca. 4m², 4,5m² og 4,5m²). Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

33557 m²

Beliggenhet

Her bor du sentralt med alle nødvendige servicefunksjoner innen gangavstand.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Meny ligger rett i nærheten, og det er kort vei til treningssentre som 3T, Tren Her og CrossFit Moholt.

Sykkelavstander

- NTNU Gløshaugen: ca. 16 min

- NTNU Dragvoll: ca. 7 min
- Trondheim Torg: ca. 25 min
- St. Olavs hospital: ca. 20 min

Natur og rekreasjon

Like øst for Moholt ligger Estenstadmarka, et populært friluftsområde med velholdte turstier og preparerte skiløyper om vinteren. Her finner du også Estenstadhytta, som holder åpent med kafé flere dager i uken – et perfekt turmål året rundt.

Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Nærmeste holdeplass, Granåsvegen, ligger kun ca. 4 minutters gange fra boligen. Gode bussavganger til sentrum og flybuss til Værnes. Leangen stasjon befinner seg omtrent 3,1 km unna, og med buss når du Trondheim sentrum på rundt 12 minutter. Til Trondheim lufthavn Værnes tar det ca. 30 minutter med bil. Området har enkel adkomst til både hovedveier og kollektivknutepunkter, og mange benytter buss som et praktisk supplement til bil.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Nabolaget har et meget godt utvalg av barnehager og skoler. Brøset barnehage, Angelltrøa barnehage og Teglvirket barnehage ligger alle i gangavstand fra boligen.

- Brøset barnehage (1-5 år) 100m.
- Teglvirket barnehage (1-5 år) 600m.
- Angelltrøa barnehage (1-5 år) 550m

Det finnes også gode fritidstilbud i nærområdet, blant annet ballbaner, treningssentre som TrenHer Angelltrøa og TrenHer Moholt, samt flere parker og grøntområder som innbyr til aktivitet og sosialt samvær.

Skolekrets

Skolekrets:

Barneskole: Eberg.

Ungdomsskole: Blussuvold.

Øvrige skoler:

- Åsvang skole (1-7 kl.) 0,9 km.
- Eberg skole (1-7 kl.) 1,3 km.
- Brundalen skole (1-7 kl.) 1,7 km.
- Blussuvoll skole (8-10 kl.) 1,8 km.
- Rosenborg skole (8-10 kl.) 3,2 km.
- Strinda videregående skole, 1,9 km.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ble utført rørfornyng i hele borettslaget. Kjenner ikke til detaljer om hva som ble gjort.

Arbeid utført av: Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg i regi av borettslaget 24.06.24, ingen anmerkninger

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Felles på parkeringsplassen utenfor

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skal bygges boliger på nabotomt

Innhold

Primærrrom:

1. etasje: Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

Sekundærrom: 3 boder i kjeller.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Vannledninger:

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Varmtvannsbereder, bad:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Varmtvannsbereder, kjøkken:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Våtrom, bad:

Oppsummering av overflater: Etter en enkel nivellering så ble det registrert lokalt fall til sluk i dusjsonen, men det anmerkes at det er nivåforskjell (motfall) på gulv mellom rørsjakt og den delen der toalettet er etablert. Det gjøres oppmerksom på at bruks- eller lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil ha avrenning til sluk, men kan forårsake lekkasje ut til tilstøtende gang. Det registrert for liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det registreres stedvis bom i gulvflis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. En enkelte gulvflis er skadet / sprukket som følger av bom i flis.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået og fuktsikring ved dør som ikke er tilfredsstillende. I tillegg til bom i gulvflis og sprukket/skadet gulvflis som følger av bom i flis. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løpende

observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne ytterligere som følger av bom i flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring er ikke synlig i sluk, utførelse på eventuell klemring og membran er ikke synlig for visuell kontroll. Rørføringer gjennom vegg har ikke synlig membran / mansjetter med usikker tetthet ved rørgjennomføring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert. Tilstandsgrad 2 er satt pga. manglende tilluft ved dør. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

- Øvrig, vaskemaskin på kjøkken:

Det er etablert vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring, ved en eventuell lekkasje er det risiko for skader på tiliggende konstruksjoner. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i opplegg for vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring. Det bør etableres en waterguard i tilknytning vaskemaskin. På generelt grunnlag anbefales vaskemaskin montert på våtrom med god avrenning til sluk.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Garasje plass tildeles av styret etter søknad og fordeles etter ansiennitet. Det finnes også flere gjesteparkeringsplasser utendørs.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8731053

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

BYGGING PÅ NABOTOMT

Selger opplyser at det er planlagt oppføring av boliger på nabotomten. Dette kan medføre endringer i nærmiljøet, både når det gjelder utsikt og omgivelser. Byggeprosjektet vil kunne medføre anleggsarbeid i området i forbindelse med bygging.

Energi

Oppvarming

- Ved.
- Elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 887 483

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 549 931

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, energi/fyring og TV-anlegg/bredbånd.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnader: kr 6 700,-

Ifølge styret gjenstår det arbeid knyttet til blant annet tak og drenering. Det er imidlertid foreløpig ikke fattet noen beslutning eller vedtak om gjennomføring. Eventuelle kostnader i forbindelse med dette er derfor usikre. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon eller eventuelle spørsmål.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 700

Andel Fellesgjeld

Kr 500 326

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Granåsvegen Borettslag

Organisasjonsnummer

955784863

Andelsnummer

70

Om borettslaget

Granåsvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike byg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 146379573

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,45%

Restsaldo 32 560 591,00

Innfrielsesdato: 20.05.2051

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207983942

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo 3 416 799,00

Innfrielsesdato: 30.09.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208309250

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo 9 051 750,00

Innfrielsesdato: 30.06.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Husbanken
Lånummer: 146379573
Restsaldo: 361 784,90
Kapitalkostnader: 5 918,03
Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånummer: 98207983942
Restsaldo: 37 965,86
Kapitalkostnader: 383,36
Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98208309250
Restsaldo: 100 575,53
Kapitalkostnader: 577,67

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -11 329 299,-
- Egenkapital: Kr -1 827 534,-
- Disponible midler: Kr -546 362,-
- Årets endring i disponible midler: Kr -3 046 788,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget forutsatt at det foreligger gode grunner for dyrehold, og at dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget øvrige beboere. Allergiplager hos beboere i borettslaget vil alltid regnes som ulempe.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vask etter behov i boder og kjellerom utføres av beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 6 i Trondheim kommune. Andelsnr. 70 i Granåsvegen
Borettslag med orgnr. 955784863

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/50/6:

17.10.1966 - Dokumentnr: 11859 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt vedrørende kloakkledning.

20.08.1968 - Dokumentnr: 9600 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

07.03.1969 - Dokumentnr: 3145 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.09.1970 - Dokumentnr: 12974 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

17.04.1997 - Dokumentnr: 6626 - Skjønn

Trondheim Skjønnsrett for bygningssaker sak nr. 2/95

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1965 - Dokumentnr: 12740 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:50 Bnr:1

15.02.2002 - Dokumentnr: 3157 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2005 - Dokumentnr: 14802 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 201329 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:50 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger rammetillatelse for fasaderehabilitering og utvidelse av balkonger, datert 12.06.2018. Videre foreligger det godkjent byggesøknad for nye balkonger og utvidelse søppelrom, datert 15.05.1997. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltakene kan derfor ikke dokumenteres.

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

LOVLIGHET

Det gjøres særskilt oppmerksom på at badet er utvidet mot tilstøtende soverom, og at denne bruksendringen ikke er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Videre foreligger det kun rammetillatelse for fasaderehabilitering og utvidelse av balkonger. Igangsettingstillatelse for tiltaket er per dags dato ikke gitt. Kjøper påtar

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2023, hvor eiendommen ligger i byggesone 3.

Boligen ligger i et område med fremtidig bebyggelse og anlegg.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Angelltrøa mellom Omkjøringsvegen og Strinden teglverk, med planID r1057c, datert 12.09.1967.

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

Deler av eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

- Henrik Ourens veg til krysset Granåsvegen / Brøsetvegen, med planID r0125, datert 16.12.1999.
- Omkjøringsvegen- Vegskillet - Ladeforbindelsen, samt to-plankryss ved Tunga, med planID r0366, datert 05.10.1994.
- Endring i reguleringsplan for del av Strinda Teglverk. Erstatte R1174 A, med planID r1174b, datert 29.06.1971.
- Brøsetekra 1, 3 og 9, med planID r20210010, datert 28.08.2025.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

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

r20230033, Brøsetekra 5, 7 og 13, Hensikten med planen er å transformere området fra næringsområde til boligområde med boligblokker, parkeringskjeller og tilhørende infrastruktur.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

- r20210023, Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen, Hensikten med planforslaget er å etablere en del av et vedtatt hovednett som skal være attraktivt

for syklende og gående gjennom hele året, og som oppleves trygt og trafikkssikkert for alle.

- r20240018, Søndre del av Brøset, hensikten med planarbeidet er å utvikle en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter og frodige uterom med plass til dyrking. Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse med fellesfunksjoner, kontor, nærmiljøanlegg, skole med idrettsfasiliteter, barnehager, gjenbruk av eksisterende bebyggelse, og arealer hvor det tillates utadrettet virksomhet i første etasje mot Brøsetjordet.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate ruken av hele boligen for opp til 3 år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

500 326 (Andel av fellesgjeld)

3 490 326 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 491 716 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 500 616 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 503 416 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 490,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 306,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler bistår av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.01.2026





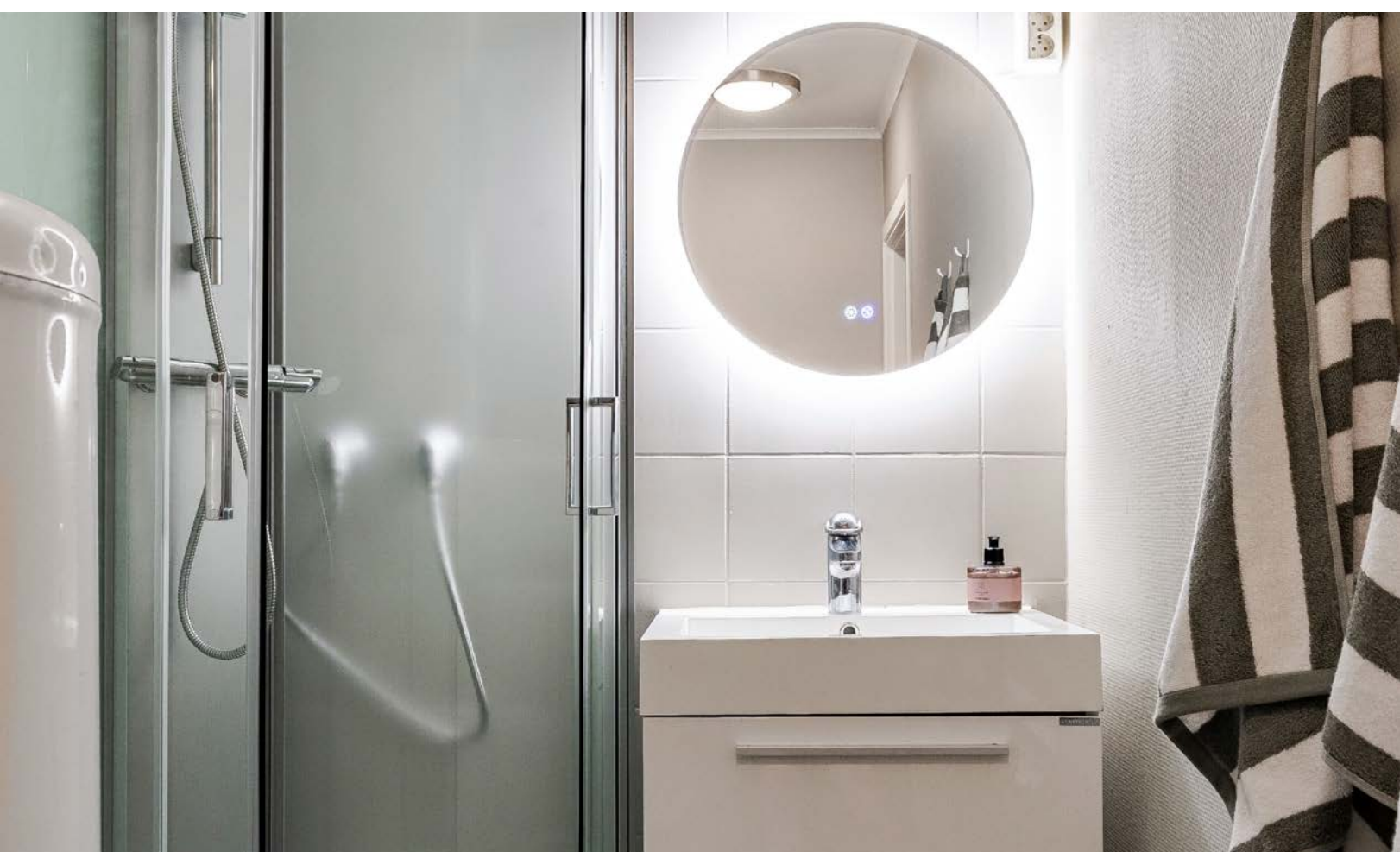




















Vedlegg

Nabolagsprofil

Ole A. Wolds veg 8 - Nabolaget Reitgjerdet/Teglverktunet - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Granåsvegen Linje 15, 311	4 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	7 min 3.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 4.5 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Blussvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	7 min 3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	9 min 4.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

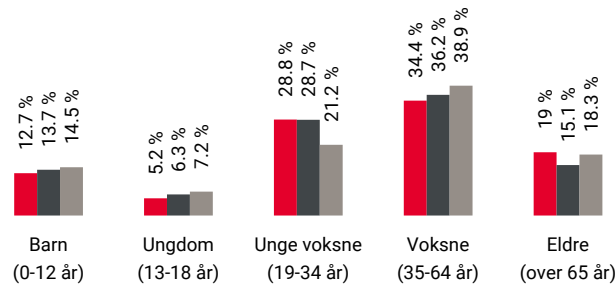
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reitgjerdet/Teglverktunet	975	553
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brøset barnehage (1-5 år) 97 barn	3 min 0.3 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min 0.6 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Kiwi Strinda PostNord	11 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



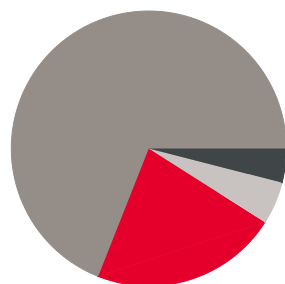
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Eberg ballbane	3 min	🚶
Fotball	0.3 km	
⚽ Brøset idrettsplass	7 min	🚶
Fotball, sandvolleyball	0.6 km	
🚴 TrenHer Angelltrøa	8 min	🚶
🚴 TrenHer Moholt	15 min	🚶

Boligmasse



22% enebolig
4% rekkehus
69% blokk
5% annet

«Koselig nabolag, rolig område med nærhet til det meste. Perfekt for studenter med lokalisering midt mellom campus Dragvoll og Gløshaugen»

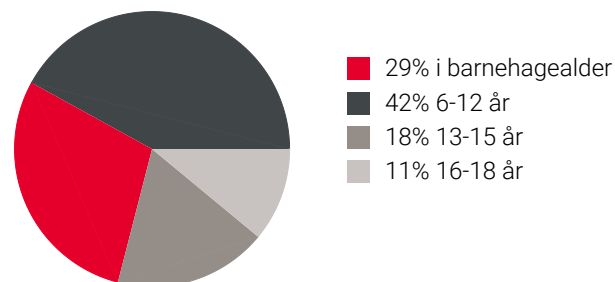
Sitat fra en lokalkjent



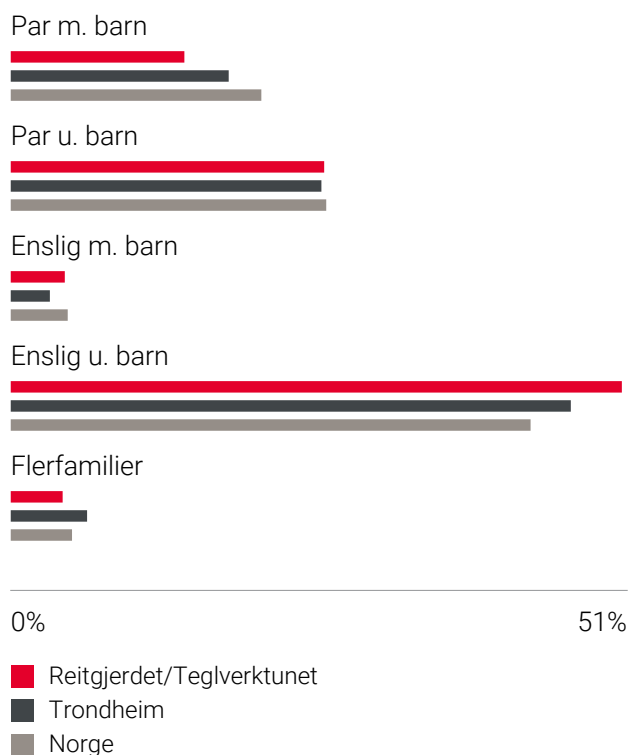
Varer/Tjenester

📦 Valentinlyst Senter	16 min	🚶
📦 Boots apotek Valentinlyst	16 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

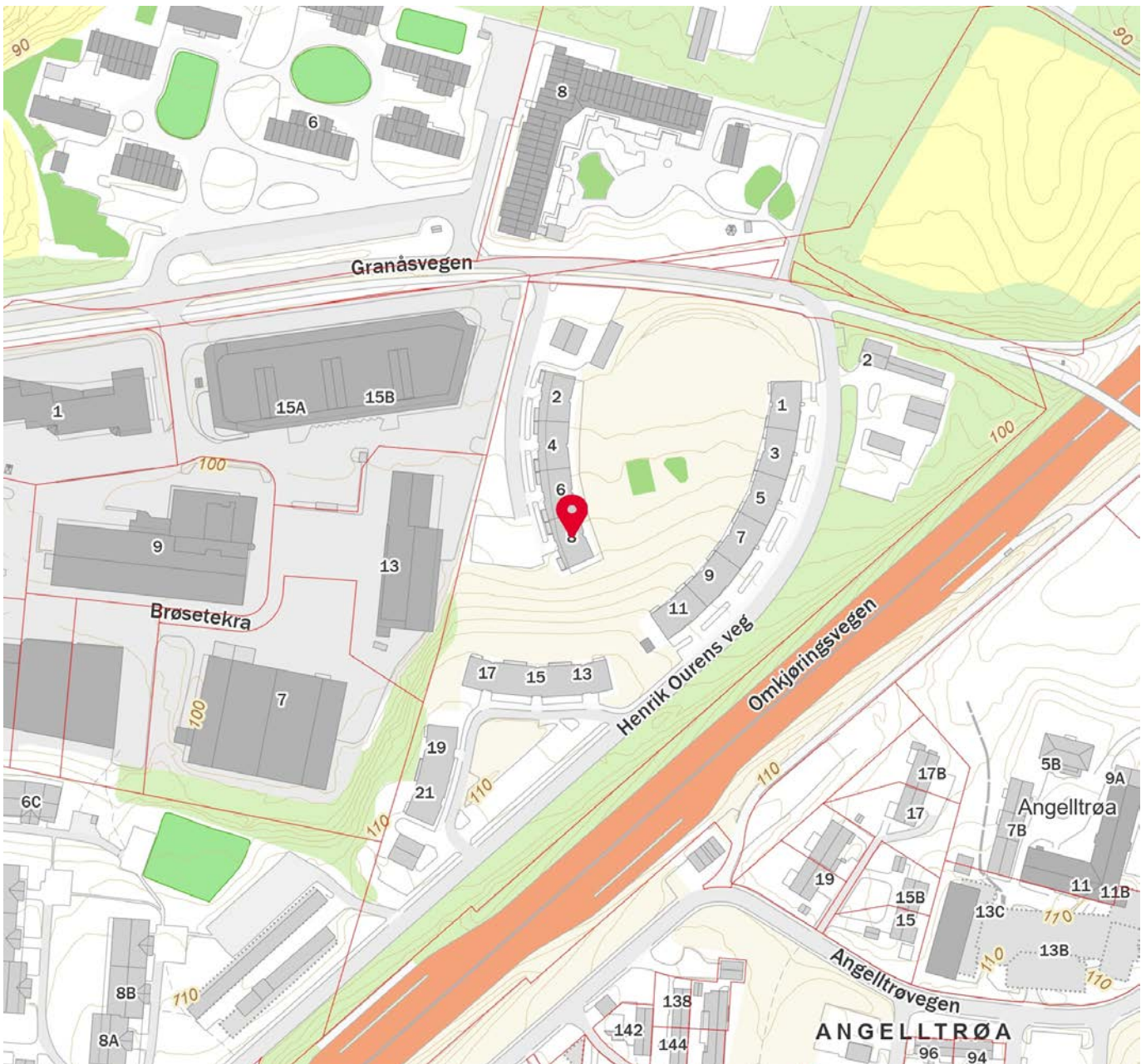
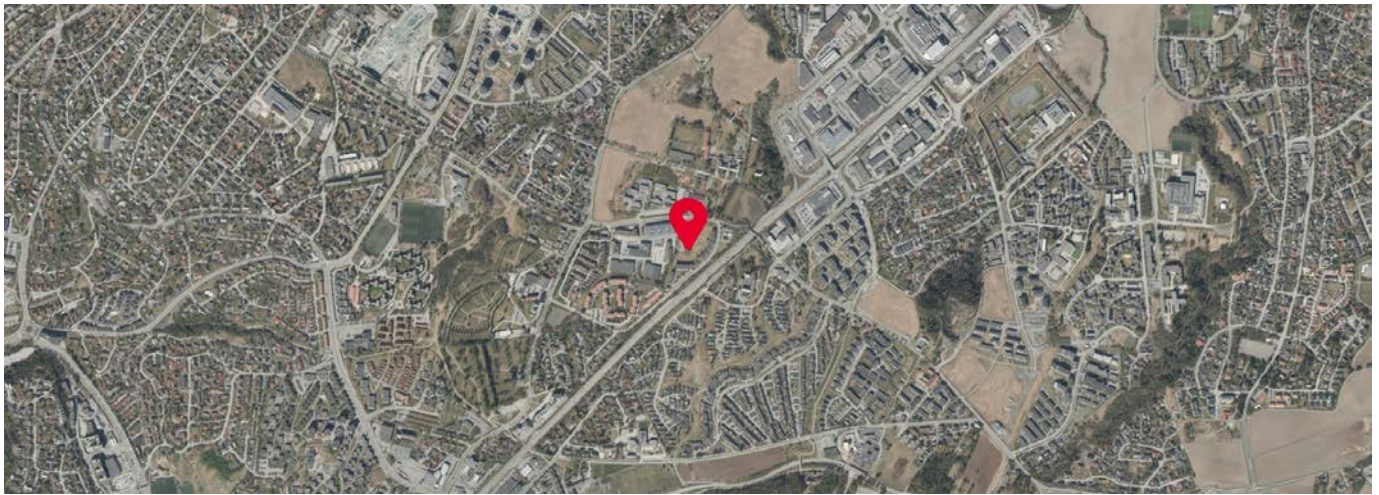


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN 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 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250283	

Selger 1 navn
Kristin Øvergård

Gateadresse	
Ole A. Wolds veg 8	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7069

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250283

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble utført rørfornying i hele borettslaget. Kjenner ikke til detaljer om hva som ble gjort.

Arbeid utført av

Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg i regi av borettslaget 24.06.24, ingen anmerkninger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felles på parkeringsplassen utenfor

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skal bygges boliger på nabotomt

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250283

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Øvergård	d5a4c3c15288406031b15 6c7b36829a09a6ca293	24.09.2025 13:05:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250283

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

Ole A. Wolds veg 8

1. Etasje



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

Ole A. Wolds veg 8 7069 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1967

BRA: 90 m²

BRA-i: 77 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36209>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder: Bad

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Varmtvannsbereder: Kjøkken

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Etter en enkel nivellering så ble det registrert lokalt fall til sluk i dusjsonen, men det anmerkes at det er nivåforskjell (motfall) på gulv mellom rørsjakt og den delen der toalettet er etablert. Det gjøres oppmerksom på at bruks- eller lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil ha avrenning til sluk, men kan forårsake lekkasje ut til tilstøtende gang. Det registrert for liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det registreres stedvis bom i gulvflis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. En enkelte gulvflis er skadet / sprukket som følger av bom i flis.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået og fuktsikring ved dør som ikke er tilfredsstillende. I tillegg til bom i gulvflis og sprukket/skadet gulvflis som følger av bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne ytterligere som følger av bom i flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring er ikke synlig i sluk, utførelse på eventuell klemring og membran er ikke synlig for visuell kontroll. Rørføring gjennom vegg har ikke synlig membran / mansjetter med usikker tetthet ved rørgjennomføring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tilstandsgrad 2 er satt pga. manglende tilluft ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Vaskemaskin på kjøkken

Oppsummering

Det er etablert vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring, ved en eventuell lekkasje er det risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i opplegg for vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en waterguard i tilknytning vaskemaskin. På generelt grunnlag anbefales vaskemaskin montert på våtrom med god avrenning til sluk.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.10.2025

Rapportdato
14.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristin Øvergård**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er signert 24.09.25.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Ole A. Wolds veg 8, 7069 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **50**

Bruksnr: **6**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1967 - Kilde: webmatrikkelen.**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	77	0	0	15
Kjeller - boder	13	0	13	0	0
Totalt m²	90	77	13	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	77	0	Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	77	77	0		

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist tre boder i kjeller med adkomst via fellesarealer (målt til ca. 4m², 4,5m² og 4,5m²). Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert to balkonger. Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. En balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne. Det er etablert en balkong i betong som er teknet med papp, det er avrenning til framkant av balkong. Det er overliggende terrassedekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I byggesak er det opplyst om arbeider på balkonger i forbindelse etablering av ny balkong i 1997 og med utvidelse av balkonger i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Selve tekking og fallforhold er ikke kontrollert pga. overliggende terrassedekke.	
Ingen avvik er registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass i balkongdør og vinduer er datostemplet 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Pipeløp en teglsteinspipe er renoveret med nytt innvendig røykløp av stål i 2021.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det er begrenset kontroll av pipe da det kun er utført kontroll innvendig i leiligheten, øvrige leiligheter og pipe over tak er ikke kontrollert. Det registreres ikke noen avvik ved en innvendig visuell inspeksjon av pipe/ildsted.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredning framstår uten skader og med normal tilstand i forhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

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

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 10.11.87.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Selger opplyser at det er utført rørfornyng på avløpsanlegget i 2024.

Deler av synlige innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ingen avvik ble registrert ved enkle test av anlegget.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er etablert en stoppekran for bad lokalisert bak bereder, og en stoppekran for kjøkken lokalisert i servantskap.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 26.06.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.10 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse

ca 200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
1998	
Størrelse	
20L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjonssystem i form av veggventiler med motor og varmegjenvinner.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Balansert ventilasjonssystem ble etablert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.13 Våtrom: Bad



Ikke synlig mansjett/membran på rørgjennomføring i vegg under servant



Område ved toalett og rørsjakt med motfall.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent alder på våtrommet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Etter en enkel nivellering så ble det registrert lokalt fall til sluk i dusjsone, men det anmerkes at det er nivåforskjell (motfall) på gulv mellom rørsjakt og den delen der toalettet er etablert. Det gjøres oppmerksom på at bruks- eller lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil ha avrenning til sluk, men kan forårsake lekkasje ut til tilstøtende gang. Det registrert for liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det registreres stedvis bom i gulvflis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. En enkelte gulvflis er skadet / sprukket som følger av bom i flis.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået og fuktsikring ved dør som ikke er tilfredsstillende. I tillegg til bom i gulvflis og sprukket/skadet gulvflis som følger av bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne ytterligere som følger av bom i flis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
---	----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring er ikke synlig i sluk, utførelse på eventuell klemring og membran er ikke synlig for visuell kontroll. Rørføringer gjennom vegg har ikke synlig membran / mansjetter med usikker tetthet ved rørgjennomføring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen skader eller avvik er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Det er mekanisk avtrekk og ingen tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tilstandsgrad 2 er satt pga. manglende tilluft ved dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsonen. Undersøkelse med bruk av fuktmåler i treverk viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Øvrig: Vaskemaskin på kjøkken

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er etablert vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring, ved en eventuell lekkasje er det risiko for skader på tiliggende konstruksjoner. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i opplegg for vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres en waterguard i tilknytning vaskemaskin. På generelt grunnlag anbefales vaskemaskin montert på våtrom med god avrenning til sluk.	

6.15 Rom under terreng

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

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

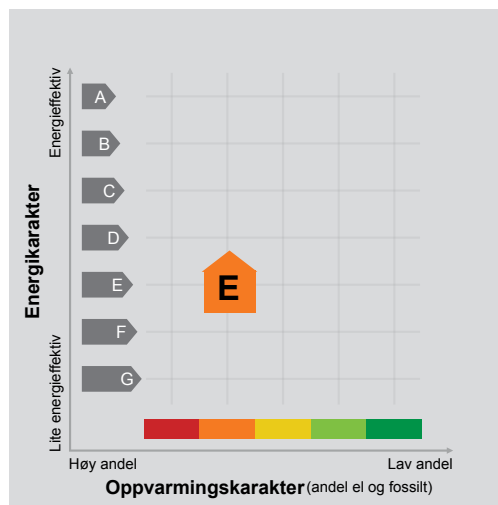
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Ole A. Wolds veg 8
Postnummer	7069
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182253669
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177430
Dato	07.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 7 837 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 837 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

VEDTEKTER

(sist endret 11.05.2006)

ORDENSREGLER

(sist endret 27.05.1991)

REGLER FOR DYREHOLD

(Sist endret 04.10.2006)

SØKNAD OM DYREHOLD

PARKERINGSBESTEMMELSER

(innført 29.05.2012)

og

TILDELING AV GARASJER

Borettslaget disponerer 48 garasjeplasser som skal fordeles på maks 90 leiligheter. Det har derfor vært nødvendig å etablere en venteliste som vil favorisere beboere med lengst ansiennitet. Søknad om garasjeplass skal rettes til styret i borettslaget, postkasse ved vaktmestergarasjen i Henrik Ourens veg.

FOR

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Granåsvegen Borettslag org.nr. 955 784 863 Vedtatt på ordinær generalforsamling 11. mai 2006.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Granåsvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående, forretningsfører kan engasjeres av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2**.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

- (1) Det praktiseres ikke forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget.

§4. Boretts/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Garasjer

De garasjer borettslaget disponerer tildeles etter ansiennitet. Det er en forutsetning at garasje brukes av andelshaver eller medlem av husstanden som eier registrert bil, liser eller fast disponerer bil i ansettelsesforhold. Eventuell framleie av garasje skal på forhånd godkjennes av borettslagets styre. Overdragelse garasjeplasser kan ikke knyttes til overdragelse av leilighet. Styret fastsetter overdragelsesprisen for garasjen, prisen reguleres hvert år.

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

Forutsetning for at borettslaget dekker kostnader ved utskifting av sluk i badegulv er: *Andelshavere som skal modernisere/oppgradere sine bad i henhold til "våtromsnormen" plikter å gi borettslaget et forutgående varsel om dette slik at borettslaget får anledning til å skifte sluket før oppgraderingen starter. Hvi badet oppgraderes uten at borettslaget er gitt anledning til å skifte sluket, bortfaller borettslagets ansvar for utskifting av sluk. Dette blir i så fall andelshavers økonomiske ansvar.*

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,**
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-2 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

4.03 (Leilighetsmappe)

HUSORDENSREGLER FOR GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

Et godt bomiljø er i første rekke avhengig av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget.

§ 1. Ansvar - omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder i borettslaget.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

§ 2. Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger, og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne selv - unødige omkostninger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

Ballspill må bare foregå på anvist lekeplass. Sykling er ikke tillatt på plenene.

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Enhver borettsshaver som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

§ 3. Renhold

Utfør renhold av trapper, ganger, boder og kjellerrom etter avtalt turnusliste i gangen.

§ 4. Avfall

Søppelsjaktene er kun beregnet for husholdningsavfall. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte. Pakk avfallet godt inn før det kastes. Unngå brannfarlig avfall, for eksempel varm aske o l, fyller fuktet med olje eller annen brannfarlig veske. Lås søppelsjakten og ta ut nøkkelen etter bruk.

Bruk den oppsatte papircontainer fra renholdsverket til papp- og papiravfall.

Vær oppmerksom på at mating av dyr og fugler, og matrester som etterlates utendørs kan lett trekke rotter og mus til husene.

§ 5. Ro og orden

Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger.

Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy - banking, boring, sliping m m - må ikke foregå på søndager og helgedager eller mellom kl 22.00 og kl 07.00 på hverdager.

Lås alltid dørene til kjellerrom og tørkerom. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 22.00.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende i trapperom eller oppganger. Egne boder benyttes til dette formål.

§ 6. Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller i den kalde årstid slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Framleie av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først en begrunnet søknad til styret. La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, antenner, flaggstenger, skilt eller før naboene er forespurt og styret har samtykket.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Brannmelder og brannslukningsapparat skal være montert. Bruk aldri bart lys i kjelleren.

§ 7. Baderom, wc, kraner og ledninger

Borettsshaveren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. På klosset må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskåla. Det vil bare føre

til at avløpet går tett og at borettsshaverne får omkostninger med å stake opp.

§ 8. Plikter - mislighold

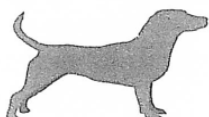
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i - og følge dem.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det unødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig misligholdt av leieavtalen og føre til oppsigelse av andelseieren- jfr husleiekontrakten.

Trondheim de 27. mai 1991

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

REGLER FOR DYREHOLD I GRANÅSVEGEN BORETTSLAG



Vedtatt av styret den 4.10.2006, og med hjemmel i vedtektene, jfr. Borettslagslovens bestemmelser.

1

Dyrehold er tillatt i borettslaget forutsatt at det foreligger gode grunner for dyrehold, og at dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets øvrige beboere. Allergiplager hos beboere i borettslaget vil alltid regnes som ulempe.

2

Selv om det er tillatt med dyr i borettslaget skal det alltid søkes på forhånd til styret fra den som ønsker å holde dyr. Tillatelsen fra styret gis et bestemt dyr, og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.

3

Borettshavere som har dyr forplikter seg til å respektere de vedtekter og ordensregler som gjelder og herunder særskilt hensynta de øvrige beboeres bruk av fellesarealer m.v.

4

På borettslagets område skal dyr være i bånd og/eller under kontroll av eier. Når det gjelder katter m.v. er eier ansvarlig på samme måte, herunder å påse at dyr ikke gjør fra seg på lekeplasser, gressplener eller lignende til sjenanse for de øvrige andelshavere. Eier av dyr står selv ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyrene.

Eiere av dyr erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5

Ved vesentlig mislighold av disse bestemmelser vil borettslagsloven kunne komme til anvendelse. Gjentatte klager på dyrehold vil regnes som vesentlig mislighold.

REGLER OM DYREHOLD I GRANÅSVEGEN BORETTSLAG:

1. Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets beboere er dyrehold tillatt.
2. Det skal alltid søkes borettslagets styre om tillatelse til å holde dyr. Tillatelsen gis til ett bestemt dyr og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.
3. Borettslaveren som holder dyr er registreringspliktig og må skriftlig forplikte seg til å respektere reglene for dyrehold i borettslaget. Likeså skal de generelle regler/lover om båndtvang alltid overholdes. Denne bekreftelse innebærer også at eieren godkjenner å måtte skille seg av med dyret hvis retningslinjene ikke følges.
4. Styret vil vurdere tillatelsen på nytt hvis det senere mottar begrunnede klager på dyreholdet, for eksempel sjenerende støy, lukt og/eller aggressivitet fra dyret. Tillatelsen vil også bli gitt ny vurdering hvis bestemmelsene i **pkt 5 og 6** brytes og blir påklaget.
5. På borettslagets område skal dyret være i bånd og under full kontroll av eier eller person/barn over 10 år som er fortrolig med dyrets gemytt og dressurspråk
6. Av hygieniske hensyn gjelder følgende:
 - 6.1 Det er ikke tillatt å lufte/leie dyr i områder bestemt tillekeplass for barn
 - 6.2 Eieren plikter å fjerne ekskrementer etter dyret.

REGISTRERINGSSKJEMA

Dyrets eier:

Adresse:

Art:

Rase:

Navn:

Kjønn:

ERKLÆRING

Jeg bekrefter med dette at jeg vil rette meg etter det til en hver tid gjeldende reglement for dyrehold i **Granåsvegen Borettslag**. Jeg er innforstått med at brudd på nevnte reglement kan medføre at jeg må skille meg av med dyret.

Underskrift av dyrets eier

Trondheim: _____

underskrift

Parkeringsbestemmelser

Granåsvegen Borettslag

Styret har på vegne av borettslaget inngått avtale med Trondheim Parkering KF om kontroll av borettslagets parkeringsareal.

Starttidspunkt: tirsdag 29.mai 2012

1. Reserverte parkeringsplasser:

Området er skiltet og vil være reservert for beboere i tidsrommet mandager til fredager fra kl. 07.00 til kl. 17.00. Alle som parkerer på reserverte plasser må benytte parkeringsbevis/oblat som festes på venstre side av bilens frontrute. Dersom en husstand har mer enn en bil kan en så langt det er mulig kvittere ut ytterligere oblat. Brukerne må være bosatt i borettslaget.

2. Gjesteparkering:

Ettersom alle parkeringsarealer er fri etter kl. 17.00 alle hverdager og i helger, kan gjester parkere fritt. Dersom gjesten(e) skal parkere i tiden kl.07.00-17.00 på virkedager, er det derimot nødvendig med tillatelse i form av parkeringsbevis/oblat. Disse kan også kvitteres ut. Dersom gjesten(e) har behov for parkering i lengere perioder må det foreligge tillatelse fra B/L i forkant av parkeringen. Tillatelsen skal ligge godt synlig i bilens frontrute for kontroll.

Beboerne bør informere sine gjester om borettslagets parkeringsreglement.

3. Parkering på borettslagets gangveger og foran blokkene er forbudt:

Det tillates stans for nødvendig av- og pålessing, forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.

Parkerte kjøretøy kan bli ilagt kontrollavgift og kan bli borttauet. Påbudet er nødvendig for å sikre fremkommelig kjøreveg for utrykningskjøretøy og for adkomsten til våre søppelrom, samt i henhold til offentlig skilting for Henrik Ourens vei og Ole A Wolds vei.

4. Uregistrerte kjøretøy:

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte/avskiltede kjøretøy. Slike vil omgående bli fjernet. For eiers regning og risiko.

5. Klager:

Klager og spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller om parkeringsreguleringen skal **ikke** Rettes til vaktmester eller styrets medlemmer, men til Trondheim Parkering KF, Tlf: 72 54 09 00.

Klager på ilagt kontrollavgift må sendes skriftlig til: Trondheim Parkering KF
Erling Skakkes gt 40
7012 Trondheim

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 500 426	2 658 617
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 329 299	790 712
Endring depositum garasjer		-5 000	10 000
Økning annen langsiktig gjeld	14	15 200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-6 912 489	-958 903
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 046 788	-158 191
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-546 362	2 500 426

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		461 943	3 058 116
Kortsiktig gjeld		-1 008 306	-557 691
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-546 362	2 500 425

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 955 784 863, KUNDENR. 9237

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 061 650	5 254 916	6 084 000	6 892 000
Ladeinntekter EL-bil		167 230	0	0	65 000
Andre inntekter		0	4 136	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 228 880	5 259 052	6 084 000	6 957 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 315	-30 315	-30 325	-30 000
Styrehonorar	4	-215 000	-215 000	-215 000	-215 000
Revisjonshonorar	5	-14 885	-13 910	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-129 300	-142 665	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	6	-11 520	-7 563	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-12 418 246	-467 805	-365 500	-307 000
Forsikringer		-296 846	-354 390	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	8	-1 173 736	-1 023 619	-1 185 000	-1 241 000
Energi/fyring		-137 694	-111 752	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-636 853	-595 812	-637 000	-662 000
Andre driftskostnader	9	-477 676	-355 184	-382 000	-487 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 542 072	-3 318 014	-3 401 825	-3 598 000
DRIFTSRESULTAT		-9 313 192	1 941 038	2 682 175	3 359 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	114 132	99 644	0	0
Finanskostnader	11	-2 130 238	-1 249 970	-1 611 000	-2 264 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 016 106	-1 150 326	-1 611 000	-2 264 000
ÅRSRESULTAT		-11 329 299	790 712	1 071 175	1 095 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	790 712		
Fra opptjent egenkapital		-9 492 765	0		
Udekket tap		-1 836 534	0		

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 955 784 863, KUNDENR. 9237

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	45 875 771	45 875 771
SUM ANLEGGSMIDLER		45 875 771	45 875 771
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 129	6 046
Forskuddsbetalte kostnader		160 968	153 948
Driftskonto OBOS-banken		-443 276	606 637
Sparekonto OBOS-banken		74 796	2 279 158
Innestående i andre banker		12 327	12 327
Bevilget kassekreditt (ikke benyttet)		600 000	0
SUM OMLØPSMIDLER		461 944	3 058 116
SUM EIENDELER		46 337 715	48 933 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		0	9 492 765
Udekket tap	13	-1 836 534	0
SUM EGENKAPITAL		-1 827 534	9 501 765
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	45 775 943	37 488 432
Borettsinnskudd	15	1 260 000	1 260 000
Annen langsiktig gjeld	16	121 000	126 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 156 943	38 874 432
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 913	74 292
Leverandørgjeld		133 461	299 244
Kassekreditt (totalt innvilget beløp)		600 000	0
Påløpte renter		181 421	169 351
Påløpte kostnader		5 650	0
Annen kortsiktig gjeld	18	10 861	14 804
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 008 306	557 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 337 715	48 933 887
Pantstillelse	19	51 346 187	41 546 187
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 24.03.2025
Styret i Granåsvegen Borettslag

Siri Schultze-Florey /s/ Yaroslava Lesiuk /s/ Kristoffer Brennelien /s/

Audun Selmer /s/ Olav Sivertsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSEFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 918 650
Garasjeleie	143 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 061 650

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 315

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 885.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 208
SUM KONSULENTHONORAR	-11 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Olimb Rørfornyning AS	-10 689 609
Gravearbeid og istandsetting, Husa Maskin AS	-1 069 176
Sanitæranlegg, Lesiuk Mester Renhold	-45 921
Elektriske arbeider, Aalmo AS	-48 825

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -11 853 531

Drift/vedlikehold bygninger	-165 530
Drift/vedlikehold VVS	-80 246
Drift/vedlikehold elektro	-116 923
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 236
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 119
Kostnader dugnader	-297

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -12 418 246

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-497 584
Vann- og avløpsavgift	-360 020
Feieavgift	-23 172
Renovasjonsavgift	-292 960

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 173 736**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 186
Datautstyr	-7 294
Annet driftsmateriale	-3 779
Renhold ved firmaer	-136 793
Snørydding	-181 993
Gressklipping	-69 295
Andre fremmede tjenester	-1 426
Trykksaker	-6 431
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-1 555
Telefon u/mva	-4 416
Vedlikehold biler/maskiner	-2 264
Bank- og kortgebyr	-3 793
Velferdskostnader	-18 502

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -477 676

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	73 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 031
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 289
SUM FINANSINNTEKTER	114 132

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 125 496
Renter på leverandørgjeld	-1 050
Andre rentekostnader (etableringsgebyr)	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 693
SUM FINANSKOSTNADER	-2 130 238

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	7 548 528
Avskrevet tidligere år	-4 281 925
Kostpris/bokført verdi 01.01. vaktmestergarasje	409 594
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	12 057 568
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering 2017-2019	34 276 373
Kostpris/bokført verdi 01.01. avfallsanlegg	1 342 519
Avskrevet tidligere år	-6 711 410
Kostpris/bokført verdi 01.01. garasjer	1 234 524
SUM BYGNINGER	45 875 771

Tomten er kjøpt.

Gnr.50/bnr.6

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-36 000 000

Nedbetalt tidligere

2 313 935

Nedbetalt i år

632 986

-33 053 079

Obos Boligkreditt AS (OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021

-4 286 187

Nedbetalt tidligere

483 820

Nedbetalt i år

221 615

-3 580 752

Obos-Banken AS (OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

6 000 000

0

Obos-Banken AS (OBOS04)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-9 200 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

57 888

-9 142 112

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-45 775 943****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-1 260 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 260 000****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer

-121 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-121 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm desember

-10 861

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-10 861**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

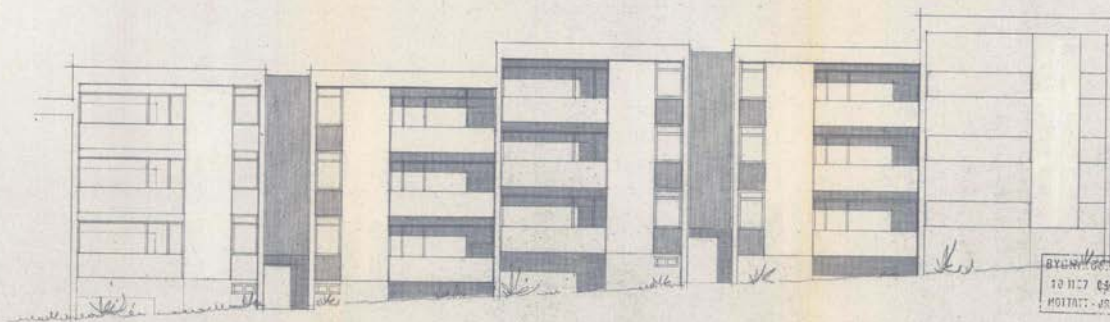
Borettsinnskudd	1 260 000
Pantelån	45 775 943
TOTALT	47 035 943

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 875 771
TOTALT	45 875 771

NOTE: 19**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene, samt en midlertidig kassekreditt på kr 600 000.



BYGGMÅTT
10 H 27 69918
MOTTATT - 25.10.1957

OPFOR. GIVER
U. E. H.
ANDELSTIGA 2

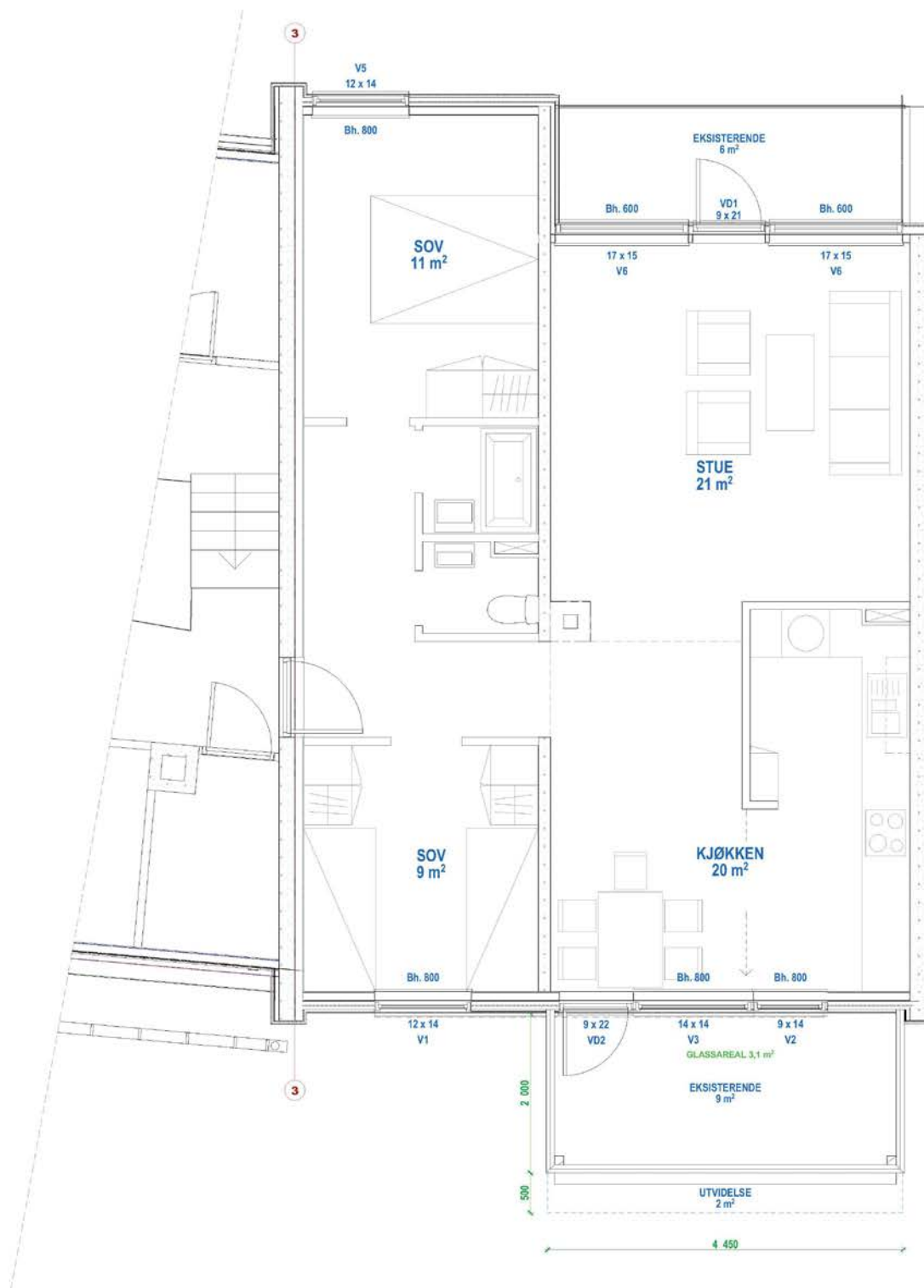
TITEL
BLADEN
3 RÖMS
FASADER
STUESSIDE

2 x 85 cm. 100 mm. 100 mm.
1. 1/2 in. 100 mm. 100 mm.
2. 1/2 in. 100 mm. 100 mm.

SKALA 1:100
100 mm. 100 mm.
100 mm. 100 mm.

RETTET	DATE

6508-13



Utvidelse av balkong OAW

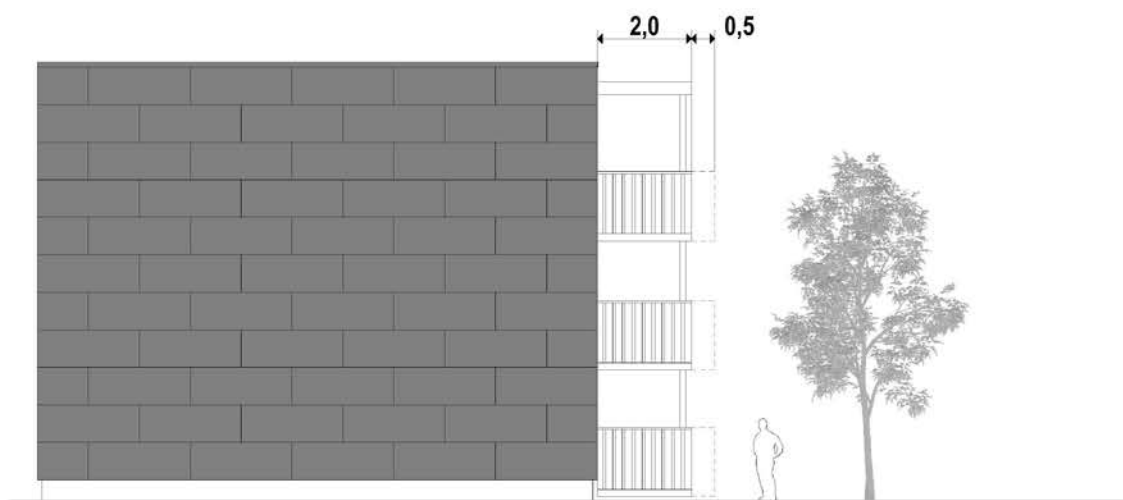
GRANÅSVEGEN BRL

PLAN 1:113 Revisert versjon AC19.pdf | DATO / KLØKKESLETT 12.11.2017 / 09:39 BRUKER: kland

DATO 18.04.2016
SIGN/KTR ES / TEH
MÅLESTOKK 1:50

A-13





Utvidelse av balkong OAW, Fasader

GRANÅSVEGEN BRL

PLANVN 1113 Revisert versjon ACD19.pdf | DATO / KLØKKESLETT 14.12.2017 / 14:43 BRUKER kland

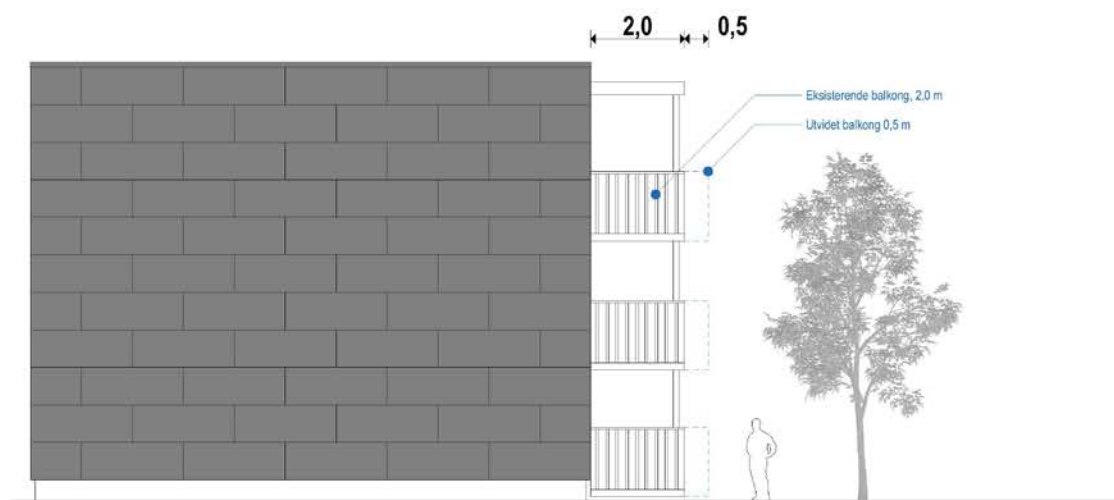
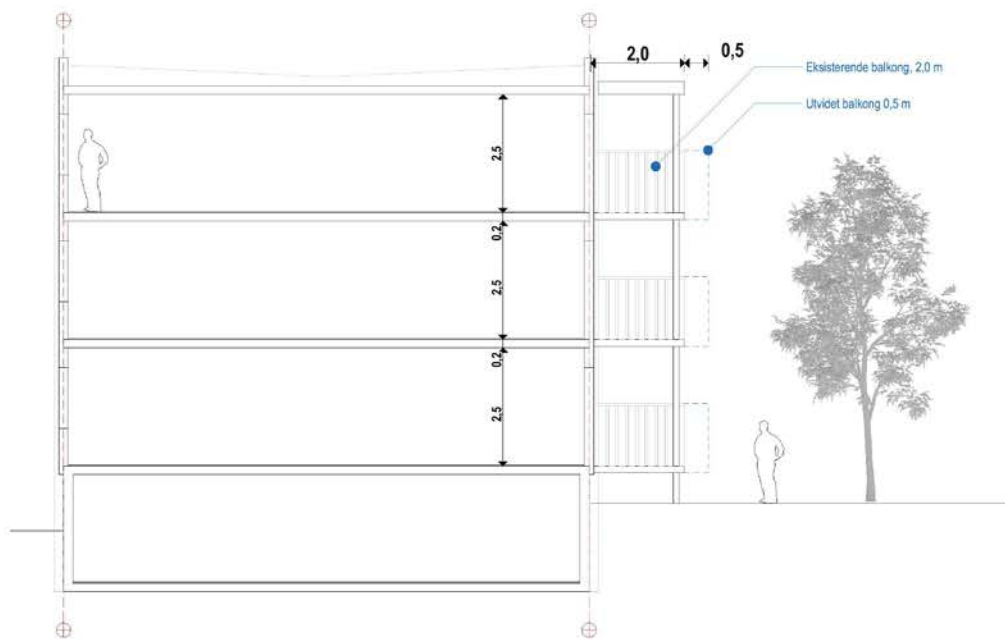
DATO 18.04.2016

SIGN/KTR ES / TEH

MÅLESTOKK 1:100

A-14





Utvidelse av balkong OAW, Snitt

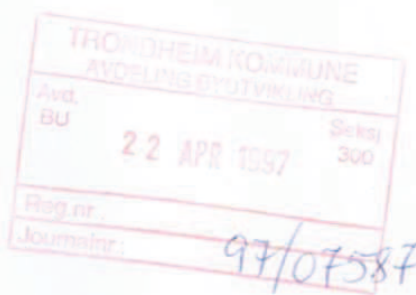
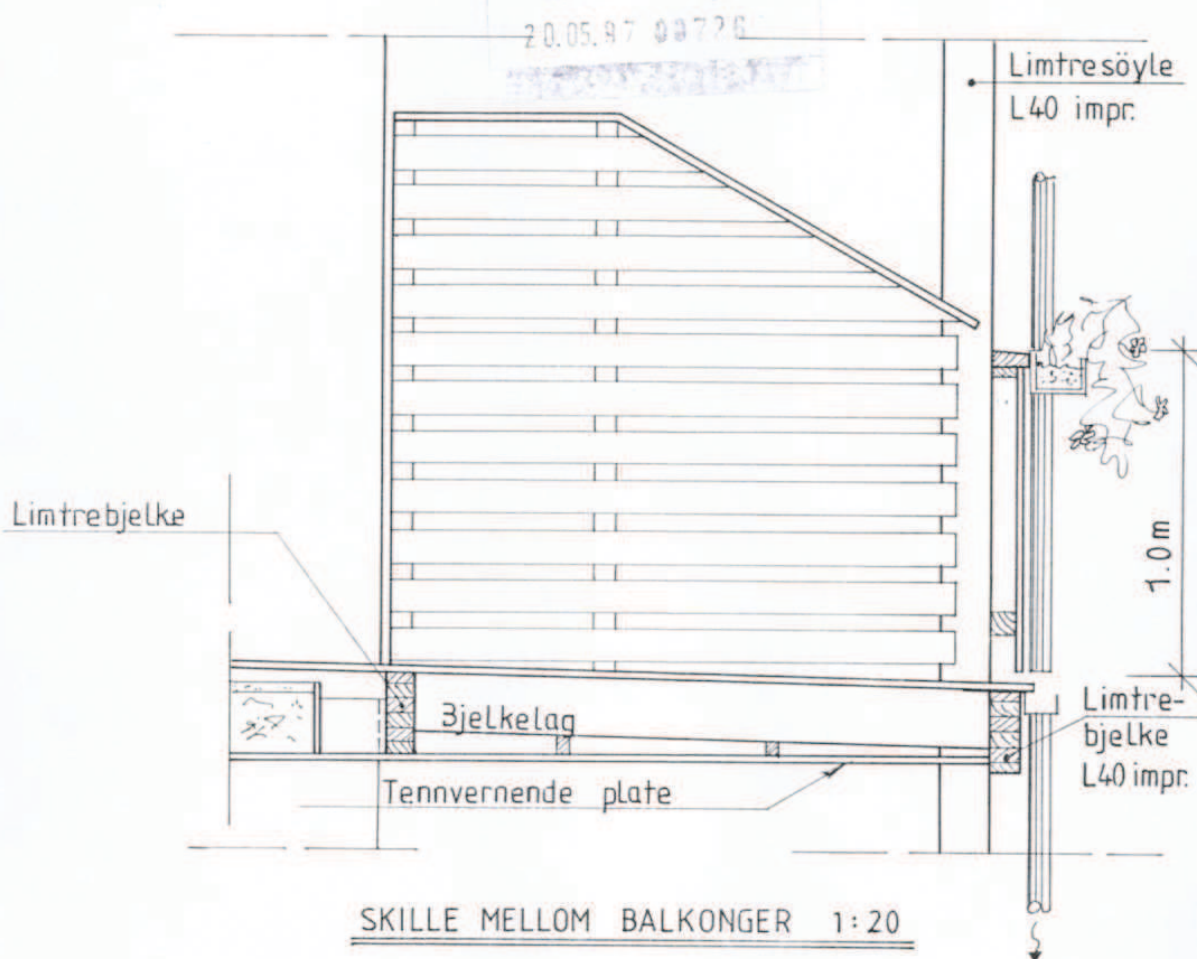
GRANÅSVEGEN BRL

PLAN 113 Revisert versjon AC19.ppt | DATO / KLØKKESLETT 14.02.2016 / 12:00 BRUKER: kland

DATO 18.04.2016
SIGN/KTR ES / TEH
MÅLESTOKK 1:100

A-15





GRANÅSVEGEN 3L
Nye balkonger
9708-04 Skille mellom enheter

1: 20

03.04.97

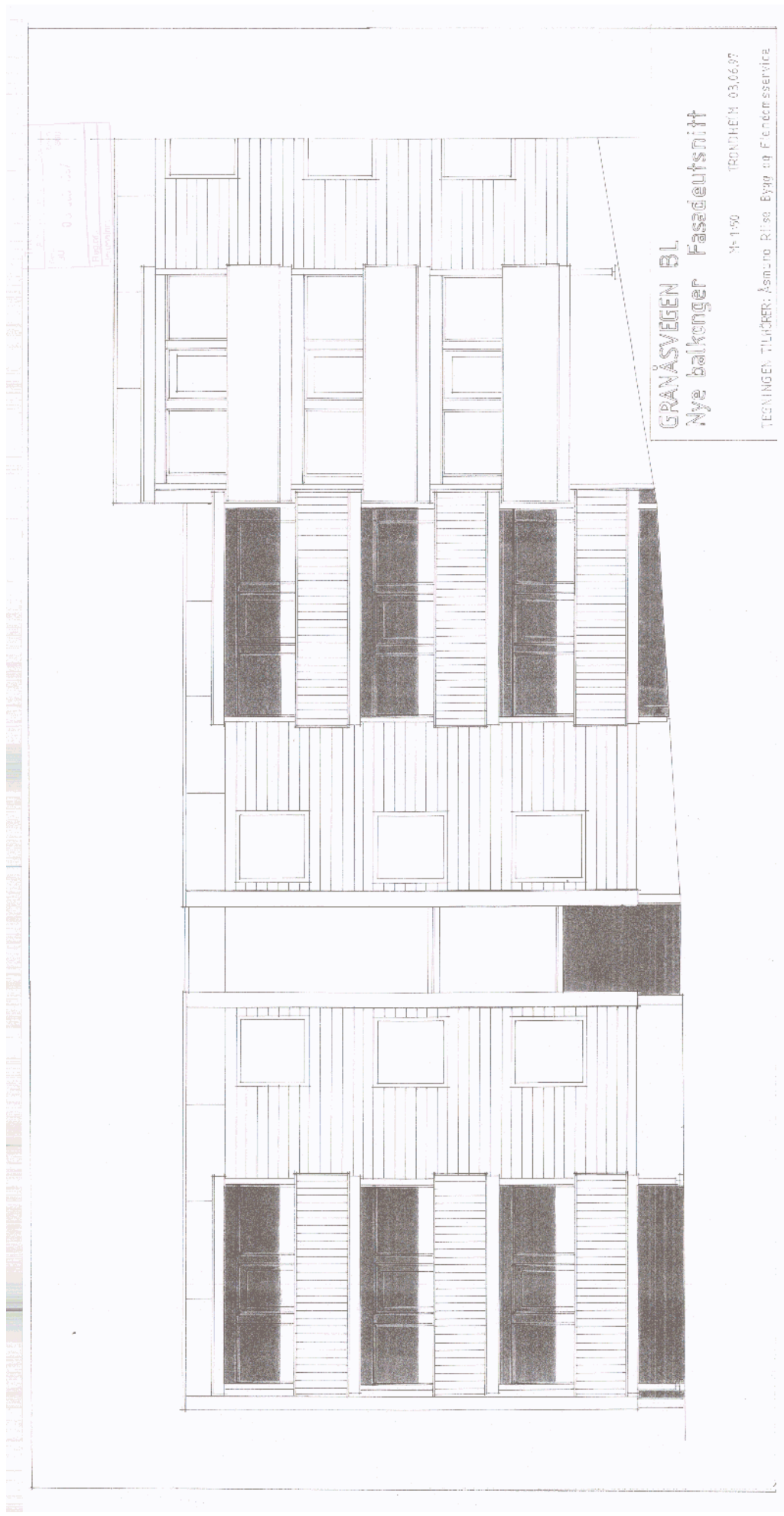
PROJEKT- og Tegningsnr.	
1. etasje	
80	81
82	83
Dato for utarbeidelse	
Dato for godkjenning	



GRANÅSVEGEN BL
Nye balkonger Fasadeutsnitt

M 1:50 TRONDHEIM 030607

TECHNISK TILHØRER: Åsmund Risse Bygg og Elektroinstallasjon

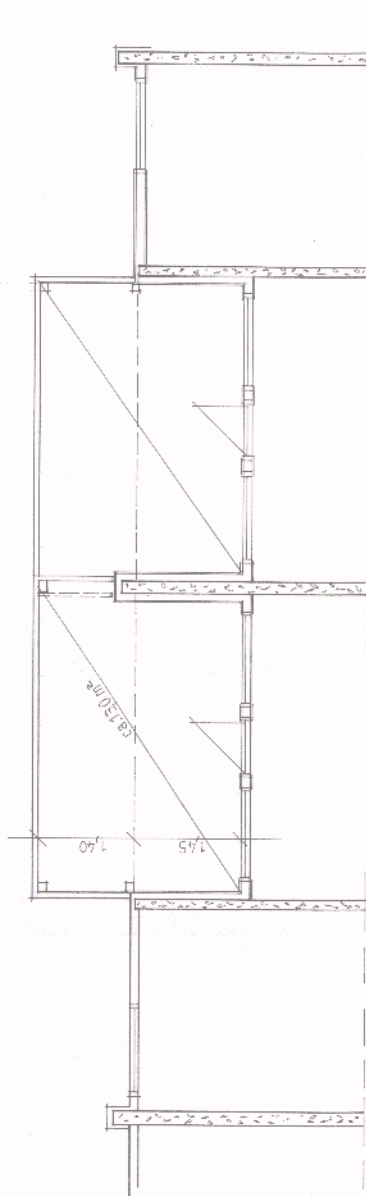


Arkitekt: J. A. Rasmussen
1930 03.06.37
Bygningstegning
Fasadensnitt

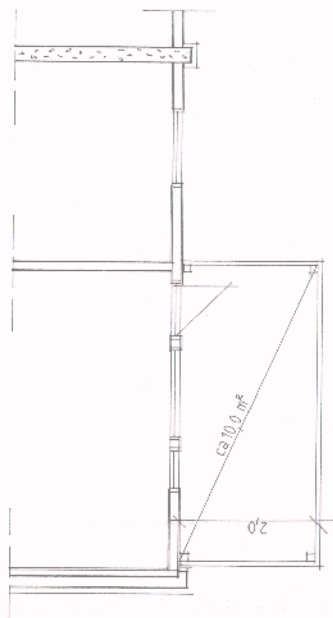
GRANÅSVEGEN BL
Nye balkonger Fasadeutsnitt

M-150 TRONDHEIM 03.06.37
TEGNINGEN TILHØRER: Rasmussen R. og Bygg og Flødemesservice

TRONDHEIM HØRRAUNE	
ANDELSEIERFORLAG	
Ark.	Side
30	300
0 5 401 037	
HØRRAUNE	
BILDETT	



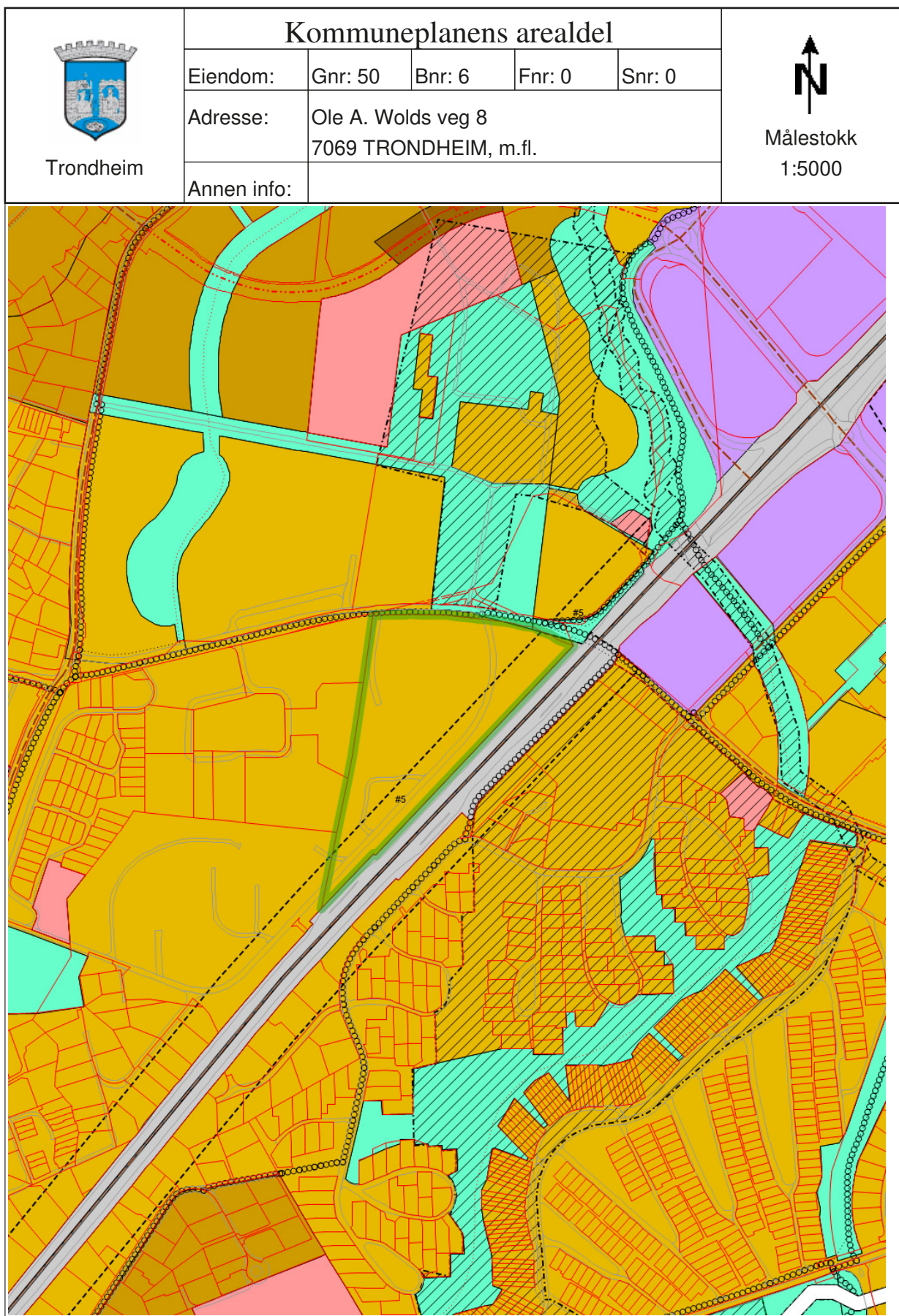
Stor balkong



Liten balkong

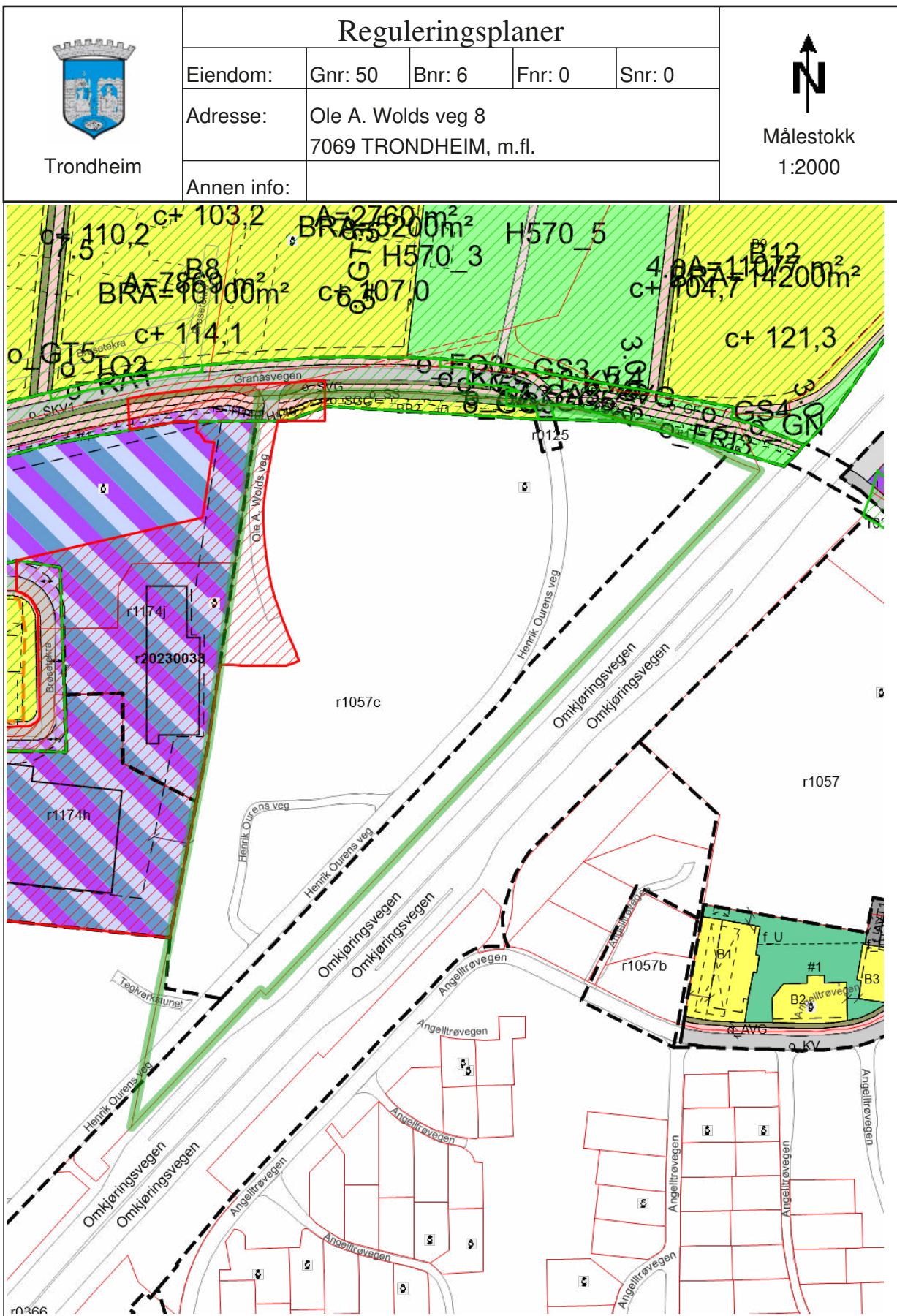
GRANÅSVEGEN B L Nye balkonger Planutsnitt

M 1:150 Trondheim, 03.06.97.
TEGNINGEN TILHØRER: Åsmund Riise Bygg og Eendomsservice



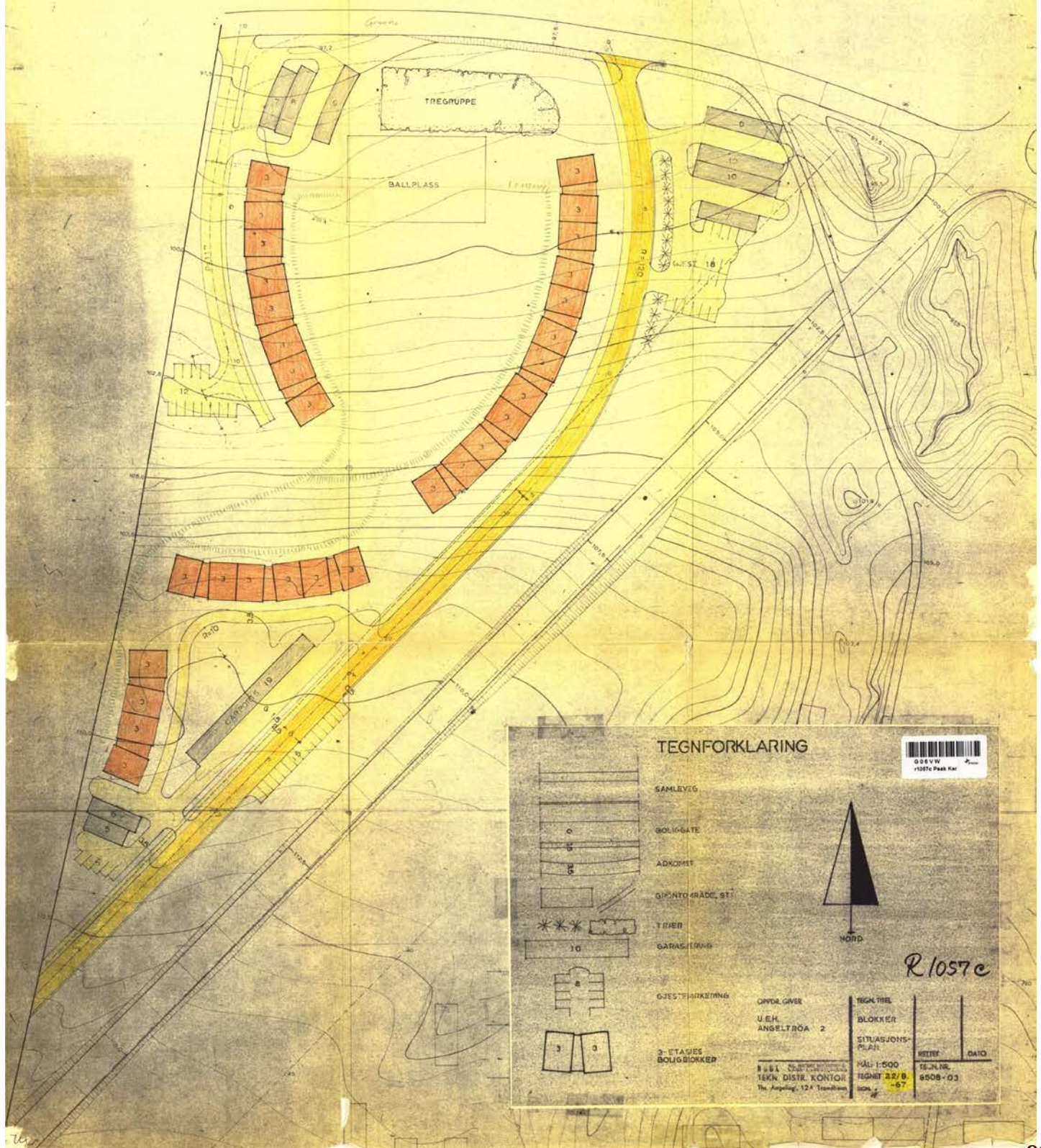
Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Område med innsigelse
	Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6		Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Fjernveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse
	Grav og urnelund		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur

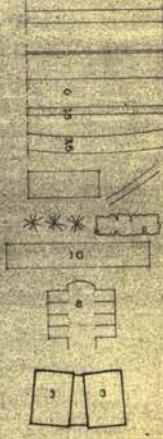


Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Europaveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Midlertidig bygge- og anleggsområde		Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle- og avstandslinje		Midlertidig bygg- og anleggsområde		Annen veggrunn
	Gangveg		Forretning/Kontor/Industri		Kontor/Industri
	RpBestemmelseOmråde		Bevaring kulturmiljø		Frisikt
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Uteoppholdsareal		Forretning/Kontor/Industri		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkering		Naturområde
	Friområde		Park		RpFormålGrense
	RpGrense		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		

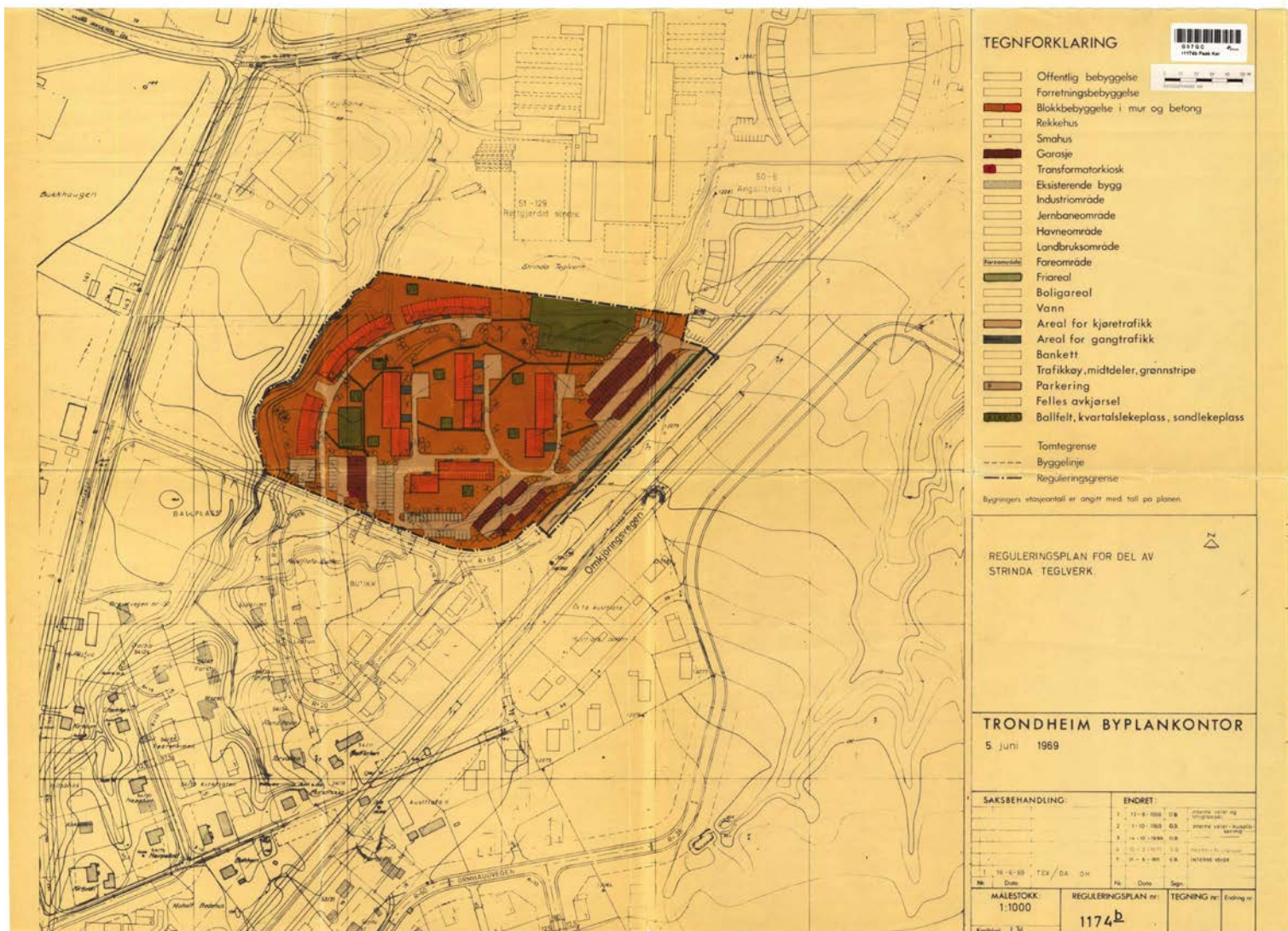


TEGNFÖRKLARING



R1057c

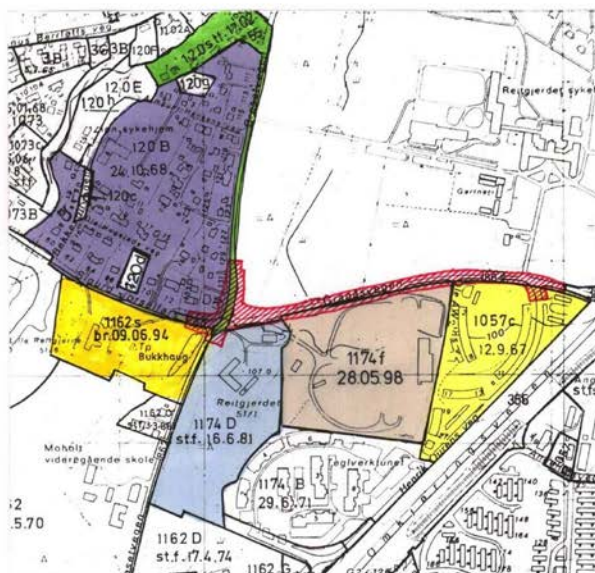
OPPL. GIVER U.E.H. ANSELTROÅ 2	TEGN. FÖRKL. BLOKKER	NOTIS	DATA
SITUASJONS- PLAN	MÅL 1:500 TEGNET 32/8	TEGNET 8508-03	
TEKN. DIST. KONTOR The Angewandte, 12A Transilien			



[illegible]

GJELDENE REGULERINGSPLANER

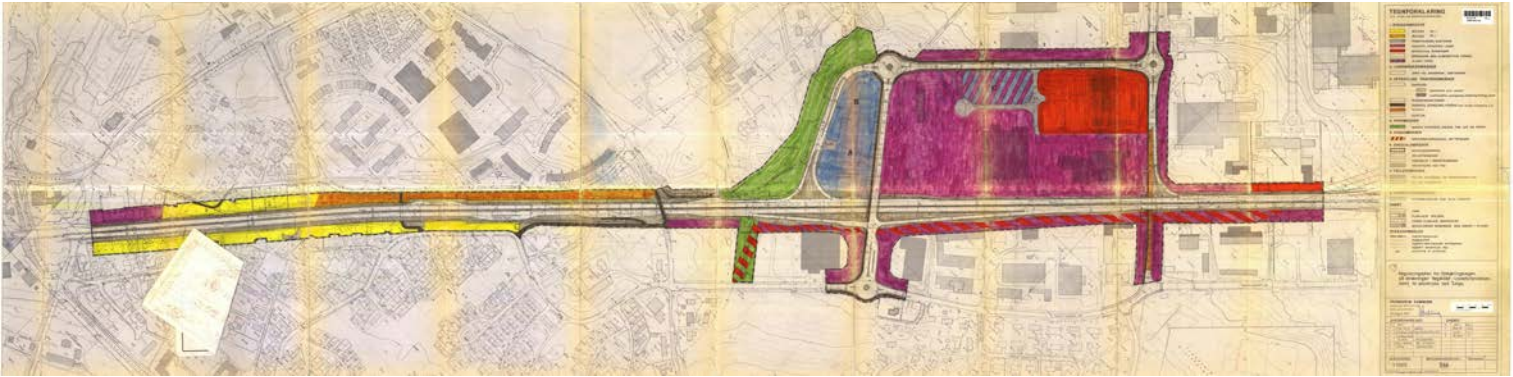
1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR.	VEDTAK — TEKST
R 120	stf. 17.02.55 Reguleringsplan for Bekkevold, Brøsetvegen.
R 120b	stf. 24.10.68. Reguleringsplan for området vest av Brøsetvegen, nord av Sigurd Jorsalfars veg, øst av regulertskiløype, nordre del av Bekkevollvegen, samt regulering av Sigurd Jorsalfars veg mellom Kong Øysteins veg og Brøsetvegen.
R 1057c	br. 12.09.67. Endret reguleringsplan for et område av Angelltrøa mellom Omkjøringsvegen og Strinden teglverk.
R 1162s	br.09.06.94. Bebyggelsesplan for Buckhaugen.
R 1174d	stf. 16.06.81. Omregulering av del av Reitgjerdet Industriområde.
R 1174f	stf. 28.05.98. Endret reguleringsplan for Teglverket industriområde.





R 125, byst. 16.12.99.

BU/300/02350.98

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEG

LANGS GRANÅSVEGEN PÅ STREKNINGEN FRA HENRIK OURENS VEG TIL KRYSSET GRANÅSVEGEN/BRØSETVEGEN.

Planen er datert:	20.01.99
Dato for siste revisjon av planen:	24.09.99
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	24.09.99
Dato for kommunestyrets vedtak:	16.12.99

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Formålet med planen er å legge tilrette for bygging av separat gang- og sykkelveg langs Granåsvegen på strekningen fra Henrik Ourens veg til krysset Granåsvegen/Brøsetvegen.

Området reguleres til følgende formål:

Trafikkområde	-	kjøreveg gang-og sykkelveg annet trafikkareal
Byggeområde	-	boligområde

1.0 Trafikkområde

- 1.1 I trafikkområde skal det anlegges kjøreveg, rabatter, gang-og sykkelveg og avkjørsler som vist på plankartet.
I trafikkdeleren mellom kjøreveg og gang-og sykkelveg skal det plantes tre rekke.
Det anlegges fartsregulerende fysiske hindre der biltrafikken krysser gang-og sykkelvegen.

2.0 Byggeområde

- 2.1 Område for boliger
Området er tidligere vegareal som tillegges/inngår som en del tilstøtende boligeiendommer.

Det anlegges lysregulert kryssing av gang/sykkeltrafikken i Brøsetvegen.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
16.12.1999, sak B nr. 217/1999

Anne Kathrine Slungård
ordfører

[Signature]
formannskapetsekretær

R 366

(+ R 1079h, stf. 27.11.78)

Bestemmelser til reguleringsplan for Omkjøringsvegen på Strekningen Vegskillet-Ladeforbindelsen, samt to-plankryss ved Tunga

Planen er datert	: 20.08.1991
Dato for siste revisjon av planen	: 06.06.1994
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 06.06.1994
Dato for bystyrets vedtak	: 05.10.1994

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Formålet med planen er å lege til rette for bygging av 4-felts Omkjøringsveg med nødvendige støytiltak og nytt toplankryss på Tunga.

I henhold til punkt 1.5 vil bestemmelsene for plan 1079 h, stf. 27.11.78 gjelder for del av planområdet. Disse bestemmelser følger vedlagt.

Området reguleres med følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder

Fellesområder for flere eiendommer
Fareområde
Spesialområde – friskt ved vegkryss

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 I regulerte byggeområder mellom offentlige trafikkformål og byggegrenser tillates ikke oppført bygninger. I disse byggeområder, der det er vist på plankartet, tillates skjæring/fylling som del av støyskjermingstiltak.
- 1.2 På området A tillates oppført bebyggelse for bensinstasjon/kafe/motell. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Tillatt utnyttelse TU= 20%. Bygningene skal med unntak av bensinstasjonsbygningene med pumpetak, kunne oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 9 m.

Informasjonsskilt og annen skilting skal godkjennes av Statens Vegvesen.

I bygninger for kafe/motell tillates innredet leilighet for betjening.

- 1.3 I område B tillates oppført bygninger for forretning/kontor. Tillatt utnyttelse settes til TU=30%. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 9 m.

- 1.4 I området C, blandingsregulert forretning/kontor/industri, tillates det oppført bygninger for bensinstasjonsdrift. Tillatt utnyttelse settes til TU=20%. Det tillates etablert en direkteavkjørsel fra Tungasletta til område C, som vist i planen. Avkjørselen tillates kun for innkjøring.
- 1.5 For de øvrige byggeområdene mellom Omkjøringsvegen, Brøsetvegen, Tungasletta og ny regulert veg i sør gjøres bestemmelsene i reguleringsplan R 1079H fortsatt gjeldende.

2. TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, rabatter, kontrollstasjoner, bussveg, bussholdeplasser, leskur, bruer, underganger, støttemurer og støyvoller/støyskjermer.
- 2.2 Endelig plassering og høyde på støyskerm/voll bestemmes av Det faste utvalg for plansaker ved behandling av byggemelding. Ved gjennomføring av skjermingstiltak langs Omkjøringsvegen skal det tilstrebes et ekvivalent støynivå på 30 dB (A) inne og 55 (dB) A ute. Ingen skal ha ekvivalent støynivå som overskrider 35 dB(A) innendørs.

Støyskjermingstiltakene skal ferdigstilles samtidig med veganlegget.

- 2.3 Det tillates ikke direkte avkjørsel fra Omkjøringsvegen.

3. FELLESOMRÅDER

- 3.1 Fellesavkjørsel F1 er felles for eiendommene innenfor område begrenset av Omkjøringsvegen, Bromstadvegen, Tungasletta og ny forbindelsesveg Ingvald Ystgaardsveg/Tungasletta.

Felles avkjørsel F2 er felles for område A og B.

Felles avkjørsel F3 inngår som del av Angellhaugen som er felles for de eiendommer som grenser til denne vegen.

4. FRIOMRÅDE

- 4.1 Det regulerte friområde inngår som del av grøntdrag(turdrag) 27 i Grøntplanen for Trondheim.

I det regulerte friområde mot Reitgjerdet tillates oppført støyvoll.

I friområdet kan det opparbeides gangsti som vist på planen.

5. FAREOMRÅDE

- 5.1 Områder regulert til høyspentanlegg skal anvendes til eksisterende høyspentlinjer (66kV).
- 6. SPESIALOMRÅDE frisktzone veg vegkryss
 - 6.1 I frisktsoner ved vegkryss skal det være friskt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegarmers planum.
- 7. FELLESBESTEMMELSER
 - 7.1 Innenfor områdene A, B og C skal byggetillatelse bare gis på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan etter plan-og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplan skal vise plassering og utforming av bygninger, interne kjøreveger, parkering, utomhusanlegg og beplantning.
 - 7.2 Når særlige grunner taler for det, kan Det faste utvalg for plansaker gjøre unntak fra disse bestemmelser, innenfor rammen av plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene.

R 1079h, stf. 27.11.78

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE PÅ TUNGA, BEGRENSET AV OMKJØRINGSVEIEN, NY VEG TIL UNIVERSITETSSOMRÅDET, TUNGASLETTA OG BROMSTADVEIEN

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen eller innenfor angitte byggegrenser.

§2

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Fellesbestemmelser

§3

Med byggemelding skal sendes inn plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomte skal plasseres og utnyttes. I planen skal angis plassering av skråninger og forstøtningsmurer, adkomst og parkeringsplasser, arealer for av- og pålessing, lagerarealer og den terrengmessige behandling.

§4

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel. Langs veg og i vegkryss må veglovens bestemmelser i § 29 og § 31 med hensyn til tre, busker og annen plantevekst overholdes. Arealet i kryssområdene innenfor de i planen viste siktlinjer, skal ikke

ha høyere terrengnivå enn 0.5 m over kjøreplan. Samme høydenivå skal gjelde for trær, busker og andre gjenstander.

§5

Atkomst til eiendommene skal godkjennes av byplanrådet i hvert enkelt tilfelle.

§6

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunes senere profilering for gateopparbeidelse.

§7

Transformatorstasjoner kan med byplanrådets godkjenning plasseres i den del av området som er regulert til bebyggelig formål.

§8

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Bebyggelse for industri, lager og servicevirksomhet

§9

- a. Bedrifter som etter byplanrådets skjønn vil medføre ulemper eller virker skjemmende for omliggende strøk, tillates ikke.
- b. Vanlig boligbygg tillates ikke. Etter at helserådets uttalelser er innhentet, tillates dog innredet boliger som er nødvendige for driften av de ulike anlegg (vaktmesterleilighet m.v).

§10

De regulerte byggelinjer er å betrakte som ytre begrensninglinjer. Områdene mellom byggelinjer og gata skal gis en tiltalende parkmessig behandling. De kan ikke nyttes som opplagsplass eller til bilparkering.

§11

- a. Industriområdene inndeles i tomter etter de enkeltes bedrifters behov og etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- b. I industriområdet skal bebyggelsen orienteres etter et rettvinklet akse-system, som bestemmes av hovedanretningen på den industrisamlegaten som går parallelt med Omkjøringsvegn.
- a. Innenfor rammen av bygningsloven fastsetter byplanrådet i hvert enkelt tilfelle utnyttelsesgrad og maksimal byggehøyde for industritomtene.
- b. Grunneierne skal enkeltvis eller i samarbeid innenfor kvartalet sørge for at det på eget grunn etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing.

- c. Bedriftene skal på egen grunn sørge for garasjer og parkeringsplasser for det antall biler som til enhver tid er bestemt ved vedtekt til bygningsloven eller ved reguleringsbestemmelse.

Inntil anen vedtekt (eller reguleringsbestemmelse) skjerper eller reduserer kravene skal den av følgende beregningsmåter som gir størst antall legges til grunn:

- A: 1 bilplass pr. 100 m² brutto gulvareal
B: 7 bilplasser pr. 10 ansatte

Ved beregningene skal det regnes med full utnyttelse av tomtene.

Byggeområde for offentlige bygninger

§12

Største utnyttingsgrad i byggeområdet for offentlige bygninger skal være $U=0.4$.

§13

Innenfor område for offentlig bebyggelse kan et areal benyttes til utendørs løpegårder, bur og fiskedammer, som vist på reguleringsplanen.

§14

Vanlig boligbebyggelse tillates ikke oppført i området. Bygningsrådet kan tillate oppføring av vaktmesterleilighet m.v. som er nødvendig for driften av de ulike anlegg.

§15

Dersom spesielle grunner taler for det, kan området inngjerdes. Inngjerding skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdets plassering, høyde og konstruksjon.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ole A. Wolds veg 8
7069 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre