

A modern, bright living room with a large beige sectional sofa, a dark wood coffee table, and a dining area with black chairs and a round table. Large windows offer a view of a green landscape. The room is decorated with abstract art, potted plants, and a white shaggy rug.

aktiv.

Strindfjordvegen 23A, 7053 RANHEIM

**Pen 4-roms endeleilighet fra 2024,
ytterst på Grilstad | Solrike
terrasser og sjøutsikt | P-kjeller |
Nybygggaranti**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 250 000,-
Omkostn.: Kr 232 600,-
Total ink omk.: Kr 9 482 600,-
Felleskostn.: Kr 2 708,-
Selger: Jan Morten Schjelderup
Ertsaas

Marianne Auran Ertsaas

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 110/117 kvm
Tomtstr.: 3298.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 1011
Gnr. 17, bnr. 1010
Snr. 85
Oppdragsnr.: 1710250224

Velkommen til Strindfjordvegen 23A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Strindfjordvegen 23A - ytterst på idylliske Grilstad Marina.

En stor og eksklusiv 4-roms selveierleilighet fra 2024. Ingenting er overlatt til tilfeldighetene, og den gjennomførte stilen inkluderer enstavsparkett i hvitlasert eik. Alle vegger er malt i en dempet beigetone, og leiligheten har to lekre bad, eget vaskerom og et flott allrom. Leiligheten er gjennomgående med to solrike terrasser, her har man solen gjennom store deler av dagen midtsommers.

Verdt å merke seg:

- Rålekker 4-roms på endeleilighet
- Mulighet for et ekstra soverom
- TG0 og TG1 på alt
- Nybygggaranti
- To solrike terrasser og sjøutsikt
- P-plass klargjort for elbillader
- Bod i kjeller på ca. 5 m²
- Rom for vask av sykkel og smørebod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	52
Egenerklæring	55
Tilstandsrapport	60
Plantegning	77
Energiattest	78
Vedtekter	79
Husordensregler	113
Regnskap	115
Byggetegninger	127
Ferdigattest	131
Seksjoneringstegninger	138
Reguleringsplaner	148
Reguleringsbestemmelser	151
Planoversikt	159
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² - Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 110 m² - Entré, tre soverom, to bad, kjøkken, stue og vaskerom.

BRA-e: 2 m² - Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m². Utebod i forbindelse med terrassen måles til ca. 2 m². Bodene er medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3298.1 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et idyllisk, nyetablert og meget attraktivt boligområde på Grillstad, i bydel Ranheim i Trondheim kommune. Beliggenheten er fantastisk, og det er ikke uten grunn at området kalles "byen på vannet". Her har du badeplasser og båtbyggere rett utenfor døren, og Grilstad Marina byr videre på en av Norges største båthavner, flere lekeplasser, sandvolleyballbane og vakker natur i fjordkanten.

Badeplassene ligger som perler på en snor der Hansbakkfjæra, Hitratangen,

Væresbukta og Væresholm er noen av de mest populære. Sommerparadiset Korsvika ligger også innen rekkevidde med bil, eller til fots langs Ladestien. Sistnevnte går gjennom naturskjønt terreng helt til Ladehammerkaia og er en av de mest populære utfartsområdene i Trondheim.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra på Grilstadporten. Her finnes også frisør, apotek, blomsterbutikk og Impuls treningssenter. Rema 1000 Ranheimsfjæra ligger ca. 2 km unna sammen med koselige Rosenborg bakeri. Lade, Strindheim, Solsiden og Midtbyen byr på et rikt utvalg. Både Lade og Strindheim har de siste årene fått nye, flotte kjøpesentre.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 1,7 km til Ranheim barneskole og ca. 2,7 km til Charlottenlund ungdomsskole. Barneskolen flyttet inn i nye lokaler i 2010. Det ligger også flere barnehager i nærområdet.

Bydelen har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett. Det er kort vei til Ranheim Friidrettshall (fra 2010) med nærliggende fotballanlegg, og Impuls treningssenter. Stokkanbakken alpinanlegg har et godt, rimelig alpintilbud og ligger inn mot Estenstadmarka som er et eldorado for friluftsmennesker. Her finnes et mylder av turstier, skiløyper og den koselige Estenstadhytta med servering i helgene.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Strindfjordvegen, som ligger ca. 300 meter fra boligen. Det er kort vei til Rotvoll stasjon. Fra området er det hyppige bussavganger til sentrum, samt direkte togforbindelse til blant annet Trondheim sentrum, Værnes og Stjørdal. Veisystemet i området ble utbygd i 2013, noe som forkortet reiseveien til sentrum og Lade.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: : Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket er tilnærmet flatt, trolig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med

3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved egen parkeringsplass i p-kjeller.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en gjennomført leilighet med høy funksjonalitet. Leiligheten ligger på enden i 1. etasje, med enkel adkomst via en felles oppgang. Entreen gir et godt førsteinntrykk, med downlights og enstavs parkett i hvit-lasert eik.

Alle rom er malt i en matt, dempet og anvendelig beigetone, som bidrar til en følelse av varme og komfort. Ved ytterdøren er en porttelefon installert, og i en egen nisje har entreen et sort garderobeskap med tilhørende hylle og klesoppheng. I likhet med leiligheten for øvrig er rommet utstyrt med vannbåren gulvvarme.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et flott allrom; stort, åpent og innbydende med god møbleringsfrihet i ulike soner. Lyset strømmer inn fra tre sider, og store vindusflater inkluderer to glassdører til herlige uteplasser på hver sin side av rommet. Den største terrassen måler ca. 19,5 kvm, med overbygg, egen bod og glimrende utsikt over fjæra.

Belysning og utestikk er montert i sort utførelse, og en plassbygd blomsterkasse rammer inn terrassen i front. Ut til terrassen har stuen en stor skyvedør, og sommerstid kan man nærmest viske bort skillet mellom inne og ute. Også den andre terrassen er overbygd, innredet med samme type utestikk og utelampe. Terrassen har uttrekkbar skjermvegg og et areal på ca. 7,5 kvm.

Plasseringen til uteplassene gjør det enkelt å flytte seg etter solen gjennom dagen. Vel inne igjen er stilen lik den presentert i entreen; enstavs eikeparkett og beige veggflater. Tilknyttet kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spisebord, og innerst i rommet kan stuen møbleres med en adskilt tv-krok.

KJØKKEN

Kjøkkenet er oppført midt i stuen, stilrent, funksjonelt og topp moderne med god skaplass og fine arbeidsforhold. Innredningen er fra JKE, med oppgraderte finerfronter i røkt ask og sort oppvaskkum nedfelt i en hvit benkeplate. For sosial matlaging har kjøkkenet en flott øy med barløsning, perfekt for måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes.

Kjøkkenøya er utvidet med et plassbygget høyskap for ekstra oppbevaring. Skapet har

skuffer, vinskap av typen Temptech og en smart hylleløsning med glassdører mot spiseplassen. Over benken er det spotter og en hvit plate, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med belysning. Kjøkkenet er påkostet med integrerte hvitevarer fra Simens Studioline, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen er praktisk, med to lekre bad og et eget vaskerom. Et av badene er tilknyttet hovedsoverommet - en behagelig hverdagsluksus. Store, grå vegg- og gulvfliser gir en moderne finish og et delikat uttrykk. Varme er lagt i gulvet, og begge badene har downlights og vegghengt toalett.

Begge dusjhjørnene er utstyrt med regnfallsdusj, glassvegger og integrerte nisjer, hvor det ene har innfellbare dører. Baderomsinnredningen består av servant med hvite skuffer og tilhørende speil. Vaskerommet har flislagt gulv med varme, og for hendig oppbevaring er et åpent garderobeskap oppført med skuffer og hyller.

SOVEROM OG GARDEROBE

I leiligheten er det tre stilfulle soverom, noe som gir god fleksibilitet og mange valgmuligheter. Atmosfæren er behagelig, og hovedsoverommet har eget bad og direkte utgang til den store terrassen.

På et av de øvrige soverommene får man mye oppbevaring i et stort PAX-skap med hvite fronter. Også entreen og det siste rommet er innredet med skap, og leiligheten har ekstra lagringsplass i terrasseboden og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Utvidet kjøkkenøy med plassbygd høyskap.
- Vinskap (Temptech) og smart hylleløsning.
- Avdeling av et tredje soverom i leiligheten.
- Innvendig solskjerming på alle vinduer.
- Plissegardier og lamell på de to største.
- Alle gardinene ble levert av Norsol.
- PAX-skap med innredning fra Ikea.
- Kjøkkeninnredning levert av JKE.
- Oppgraderte fronter til røkt ask finer.
- Hvitevarer fra Siemens Studioline.
- 60x60 flis som tilvalg på badene.
- Opplegg for vaskemaskin på et bad.
- Oppgradert bad med hånd- og takdusj.
- Enstavs parkett i lys hvit-lasert eik.
- Soothing beige matt 05 i alle rom.
- Bakplate på kjøkken i samme material som benkeplaten.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i sameiet.

Parkering

Det følger med parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8708532

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.

ERVERVSBEGRENSNINGER

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Bygget er tilkoblet et fjernvarmeanlegg, som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme til alle rom.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 250 000

Kommunale avgifter

Kr 20 268

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for juli 2025 på kr 1 689- endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på

eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

110/7586

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Filter: kr 80
- Områdekongtingent: kr 28
- Vedlikeholdsfond: kr 110
- Individuelle målere: kr 166
- Digital TV/Bredbånd: kr 397
- Felleskostnad brøk: kr 1 927

Felleskostnader inkluderer blant annet:

- Løpende vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 708

Andel fellesformue

Kr 15 233

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fullriggerøya 2

Organisasjonsnummer

931978349

Om sameiet

Sameiet ble opprettet ved tinglyst seksjonering fra kommunen og består av 99 eierseksjoner på gnr. 17, bnr. 1011 i Trondheim kommune. Seksjonene er til boligformål.

Formålet med sameiet er å drifte og vedlikeholde felles eiendom samt regulere forholdet mellom seksjonseierne. Hver bruksenhet utgjør en klart avgrenset hoveddel av bebyggelsen, mens øvrige deler som ikke inngår i de enkelte seksjonene er definert som fellesareal.

Sameiet har vedtatt en sammenslåing av Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2 med Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1. Sammenslåingen gjennomføres som en endring av Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1, som samtidig endrer navn til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller. Endringen gjelder fra 01.01.2025.

Vedtektene for sameiene er tilgjengelige i salgsoppgaven for nærmere gjennomgang.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiet Fullriggerøya 2 økonomiske status per 31.12.20XX var som følger:

- Årsresultat: Kr 490 697
- Egenkapital: Kr 1 121 195

Sameiet Fullriggerøya Fellesareals økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 8 956
- Egenkapital: Kr 310 045

Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1 økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -14 316

- Egenkapital: Kr 437 404

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 1011, seksjonsnummer 85 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 17, bruksnummer 1010 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/17/1011/85:

HEFTELSE

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:909

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:908
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder fjernvarmeledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:909
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder fjernvarmeledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:909
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2014 - Dokumentnr: 988569 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om medlemskap i områdeforeningen for Grilstadfjæra
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2015 - Dokumentnr: 1180724 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr: 937 - 955
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2019 - Dokumentnr: 1047102 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:981
Bestemmelse om hensynssone rundt nettstasjon
Bestemmelse om vegrett
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2019 - Dokumentnr: 1519910 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder fradelte parseller

18.12.2019 - Dokumentnr: 1519910 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder fradelte parseller

18.12.2019 - Dokumentnr: 1519910 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjensidig rett
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder fradelte parseller

18.12.2019 - Dokumentnr: 1519910 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:993
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:994
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder fradelte parseller

20.12.2021 - Dokumentnr: 1595289 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om rett til å ha liggende, vedlikehode, skifte ut, og om nødvendig skifte ut til større dimensjon avfallssugledninger og tekniske avfallsinnstallasjoner

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

07.06.2023 - Dokumentnr: 590442 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 85

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 110/7586

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

5001/17/1010:

HEFTELSE

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:909

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:908

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder fjernvarmeledninger

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:909
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder fjernvarmeledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:909
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2014 - Dokumentnr: 988569 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om medlemskap i områdeforeningen for Grilstadfjæra
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2015 - Dokumentnr: 1180724 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr: 937 - 955
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2019 - Dokumentnr: 1047102 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:981
Bestemmelse om hensynssone rundt netstasjon
Bestemmelse om vegrett
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2019 - Dokumentnr: 1519910 - Bestemmelse om vann/kloakk

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder fradelte parseller

18.12.2019 - Dokumentnr: 1519910 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder fradelte parseller

18.12.2019 - Dokumentnr: 1519910 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjensidig rett

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder fradelte parseller

18.12.2019 - Dokumentnr: 1519910 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:993

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:994

Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder fradelte parseller

20.12.2021 - Dokumentnr: 1595289 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om rett til å ha liggende, vedlikehode, skifte ut, og om nødvendig skifte ut til større dimensjon avfallssugledninger og tekniske avfallsinnstallasjoner

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:1011
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 09.07.2025

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.07.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.
Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.
Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Grilstadfjæra felt B3 og N7 med planID r20160011, datert 01.03.2018.
Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

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

Plannavn: Ranheim

PlanID: K20200016

Formål: Målet er at Ranheim skal bli et attraktivt og velfungerende sted med en god overordnet struktur. Ranheim skal utformes slik at det er lett å ta miljøvennlige reisevalg. Det skal være plass for utvikling av både flere boliger, nødvendige offentlige funksjoner, og ikke minst et attraktivt lokalt sentrum. Ranheim lokale sentrum skal legges til rette med et utvalg av funksjoner tilpasset innbyggertallet og et bymiljø med kvalitet som er et sentrum verdig.

Adgang til utleie

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Se vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

9 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

231 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

232 600 (Omkostninger totalt)

243 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

246 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 482 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 493 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 496 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 232 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.08.2025



Leiligheten har en god internplassering på enden i 1. etasje.



Lyset strømmer inn fra tre sider, og sorte vinduskarmen bidrar til et stilrent og gjennomført uttrykk.



Om sommeren kan man nærmest viske ut skille mellom inne og ute.



Plasseringen gir fri og helt nydelig utsikt over fjorden og det naturskjønne landskapet.



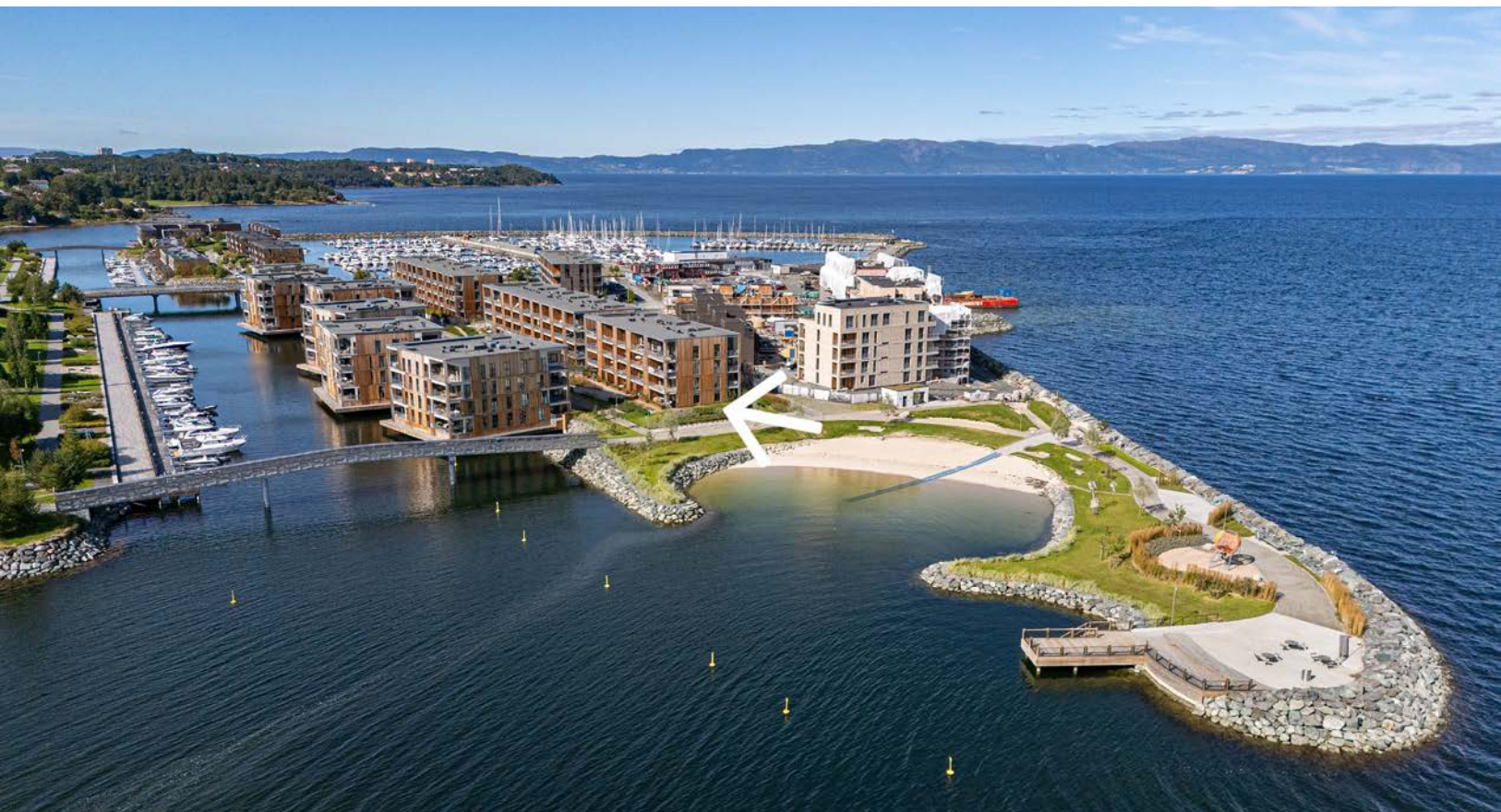
På hver sin side av stuen har leiligheten to overbygde terrasser, hvor den største måler ca. 19,5 kvm.



Her finner man enkelt roen med fjæra som vakkert bakteppe.



Belysning og utestikk er montert, og terrassen har en egen bod for praktisk lagring utendørs.



Beliggenheten er fantastisk, og det er ikke uten grunn at området kalles «byen på vannet».



Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et flott allrom med ulike soner.



Kjøkkenet er oppført midt i stuen, optimalt for sosial matlaging.



Med ulike soner har stuen en luftig og herlig atmosfære.



Stuen innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld.



Innredningen er levert av JKE, påkostet med oppgraderte finerfronter i røkt ask.



Kjøkkenet har høy brukervennlighet med god skaplass og fine arbeidsflater.



Som samlingspunkt har kjøkkenet en flott øy med barløsning og store skuffer.



Øya er utvidet med et plassbygget høyskap for ekstra oppbevaring.



Ved kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spisebord.



Høyskapet har skuffer og en smart hylleløsning med glassdører mot spiseplassen.



Stuen passer utmerket til både rolige og sosiale kvelder.



Integrert i høyskapet finner man et vinskap av typen Temptech.



Et fjernvarmeanlegg forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme til alle rom.



Den minste terrassen er utstyrt med samme type utestikk og belysning som den store uteplassen.



Begge terrassene innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.



Siden uteplassene ligger på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.



Innerst kan stuen møbleres med en adskilt tv-krok.



Årstidene kommer tett på, og vinduene ivaretar den flotte utsikten.



Leiligheten er påkostet med en rekke tilvalg, inkludert enstavs parkett i hvit-lasert eik.



Alle rom er malt i en matt, dempet og anvendelig beigetone.



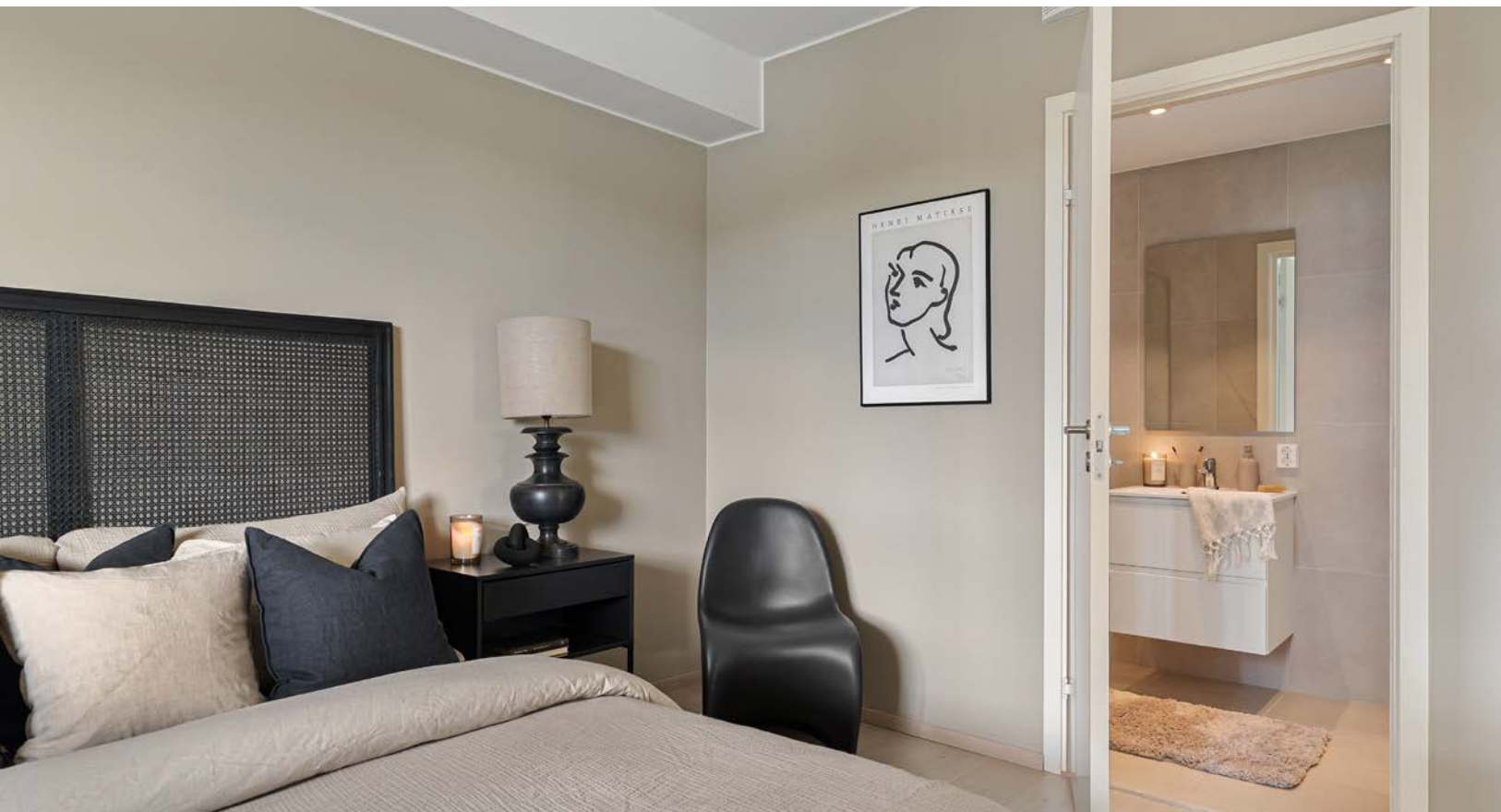
Planløsningen er praktisk, med to stilfulle bad og et eget vaskerom for enklere hverdager.



Store, grå fliser gir en moderne finish på de lekre badene.



I leiligheten er det tre pene soverom, hvor det ene ble avdelt som tilvalg av dagens eiere.



Hovedsoverommet har eget bad – en behagelig hverdagsluksus.



Badene har et deilig dusjhjørne, oppgradert med hånd- og takdusj.



Varme er lagt i gulvet, og begge badene har downlights og vegghengt toalett.



Ved inngangsdøren er en porttelefon installert.



Fargevalget bidrar til en følelse av varme og komfort.



På et av soverommene er det mye oppbevaring i et stort garderobeskap.



Entreen gir et godt førsteintrykk, utstyrt med downlights i himlingen.



Ingenting er overlatt til tilfeldighetene, og den gjennomførte stilen bidrar til en flytende overgang.



Soverommene innredes enkelt etter eiers behov og ønsker.



To av soverommene har PAX-skap med innredning fra Ikea.



De nøytrale fargevalgene er et godt utgangspunkt for innredningen.



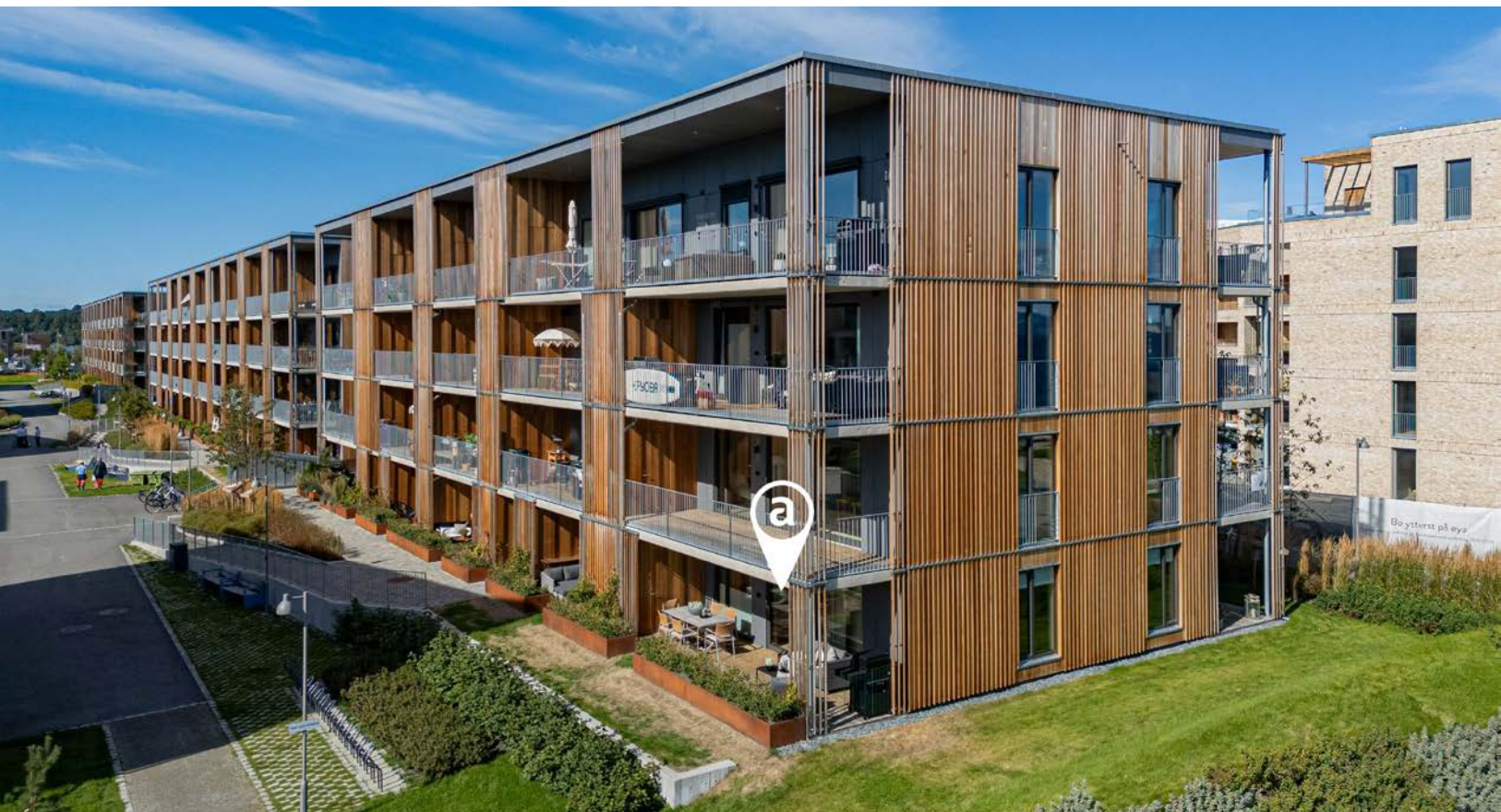
Plassen i entreen er godt utnyttet med et garderobeskap i nisje.



Vaskerommet har flislagt gulv med varme, og det er god oppbevaring i et skap med hyller og skuffer.



Den store terrassen innredes enkelt i ulike soner, med både lounge og spisegruppe.



Leiligheten har en god og gjennomgående planløsning.



Omgivelsene er idylliske, med båtbygg og sandstrand rett utenfor døren.



Alt er tilrettelagt for ekte sommeridyll med bading, båtliv og fiske.



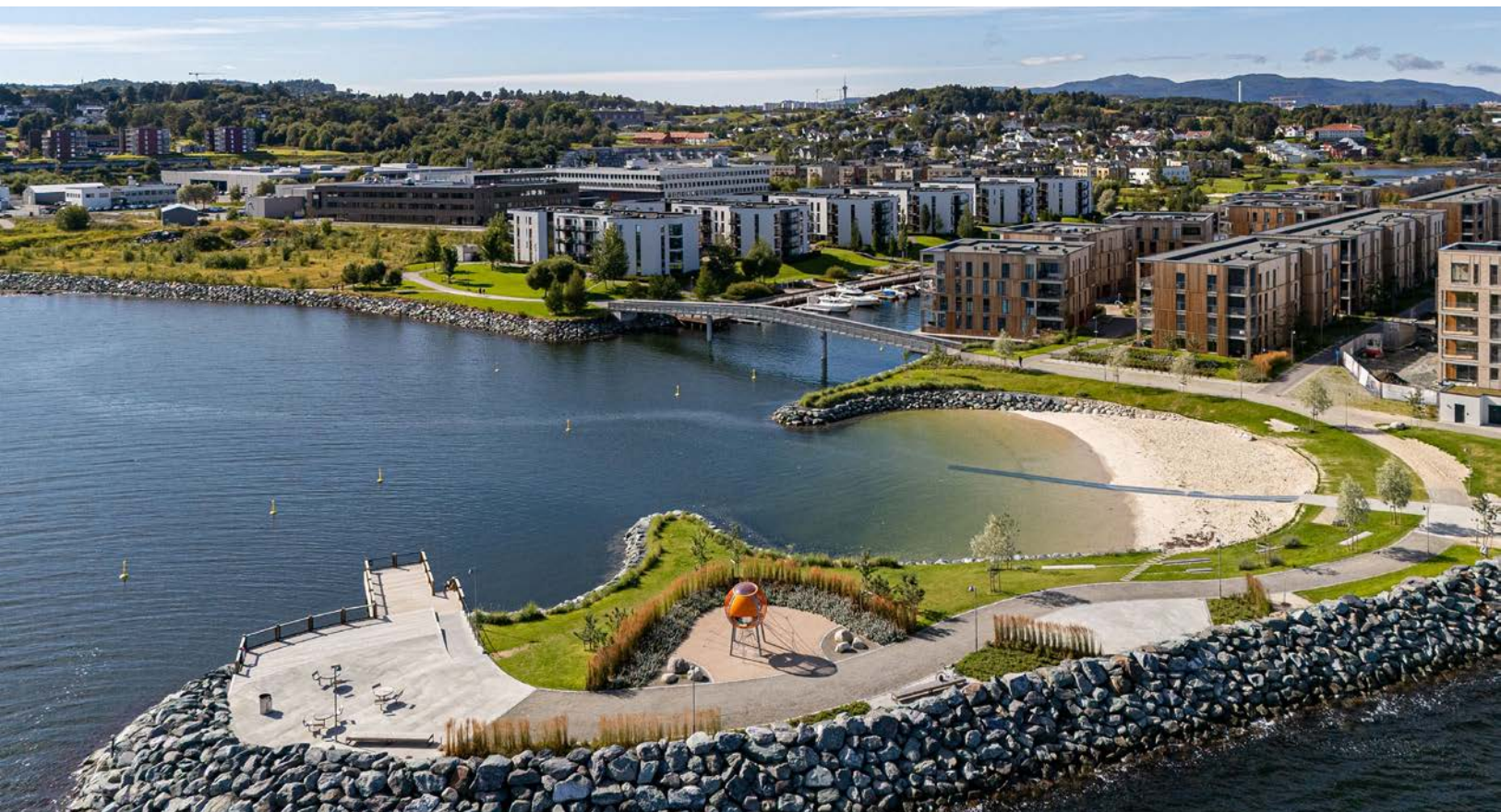
Grilstad Marina byr på en av Norges største båthavner, i tillegg til lekeplasser, sandvolleyballbane og vakker natur.



Badeplassene ligger som perler på en snor, og nærområdet har flotte turmuligheter i fjordkanten.



Alle fasiliteter ligger lett tilgjengelig, og det er kort gangavstand til kjøpesenter og søndagsåpen dagligvare.



Bydelen har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett.



Flipper café ligger vakkert til ytterst i fjæra.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Strindfjordvegen 23A - Nabolaget Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Strindfjordvegen Linje 20	5 min 0.5 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	23 min 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 6.8 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	23 min 1.9 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	23 min 2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	9 min 2.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	10 min 4.4 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	23 min 2 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	10 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

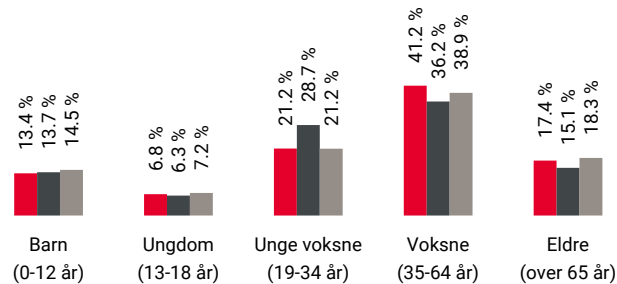
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grillstadfjæra barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.5 km
Grilstad Fus barnehage (1-5 år) 87 barn	14 min 1.2 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Grilstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Charlottenlund	15 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

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

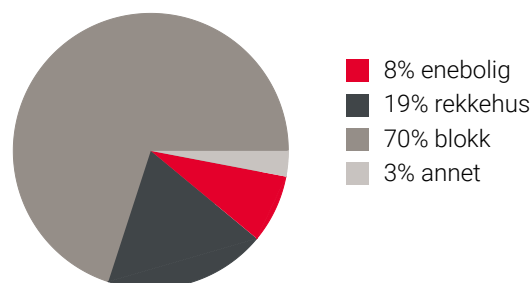
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 85/100

Sport

-  Hasselbakken/Grilstad, ballløkke 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  Ranheim idrettsanlegg 18 min 
Fotball, friidrett 1.5 km
-  Impuls Treningssenter Grilstad 8 min 
-  3T-Ranheim 20 min 

Boligmasse



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

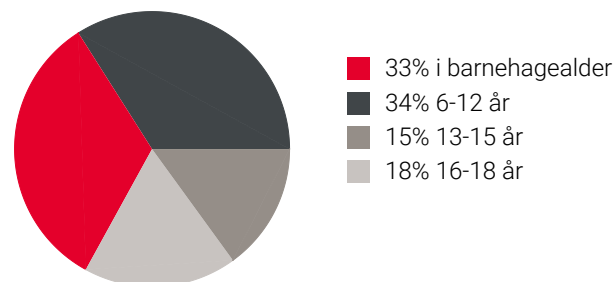
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Grilstadporten kjøpesenter 8 min 
-  Vitusapotek Ranheim 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

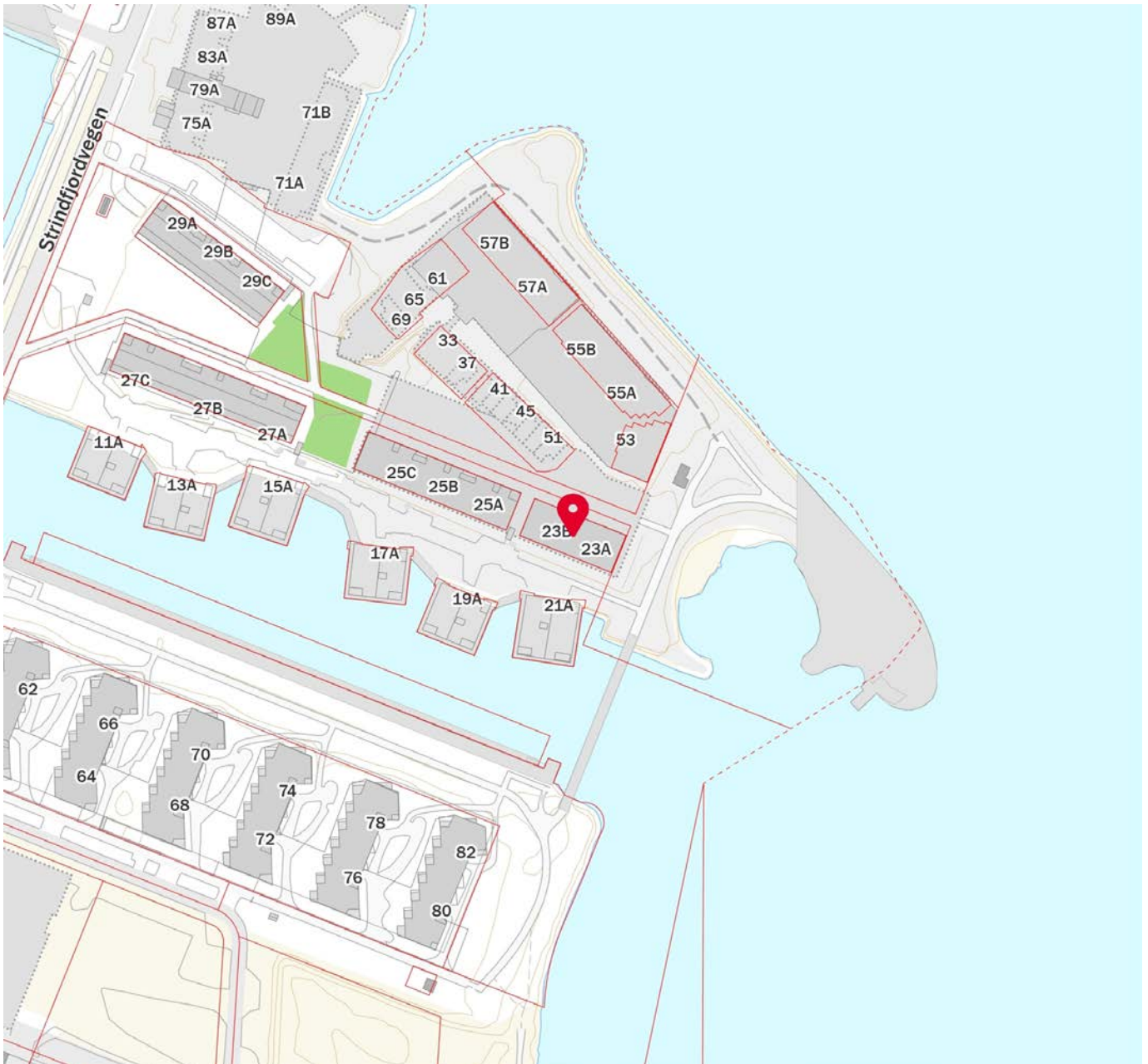
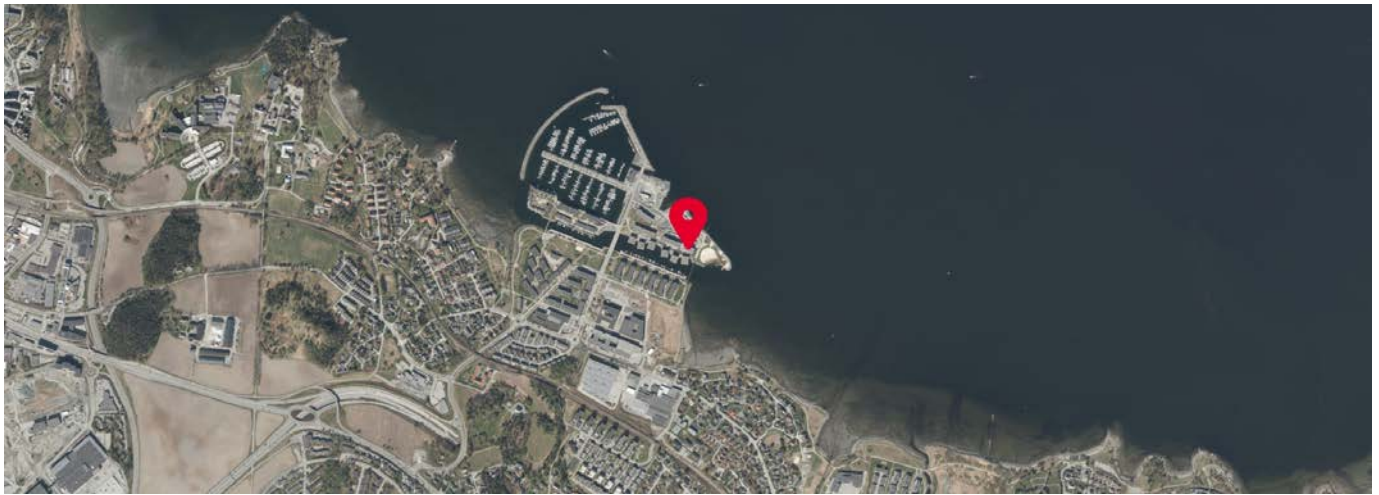


0% 47%

-  Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250224	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Auran Ertsaas	Jan Morten Schjelderup Ertsaas
Gateadresse	
Strindfjordvegen 23A	
Poststed	Postnr
RANHEIM	7053
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250224

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1710250224

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: 1710250224

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Ertsaas	5c3ea1acce7f1291262626 4270032eb660e89411	10.08.2025 09:27:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Morten Ertsaas	749a4986603bbde47783 8aaed62424e1c6863717	10.08.2025 19:25:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250224

- 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>

Strindfjordvegen 23A 7053 RANHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2024

BRA: 112 m²

BRA-i: 110 m²



Samlet vurdering

TG-0

20

TG-1

1

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 17 BNR: 1011 SNR: 85

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Strindfjordvegen 23A
7053 Ranheim

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/34335>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.8.2025

Rapportdato
24.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: ERTSAAS JAN M SCHJELDERUP

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: ERTSAAS MARIANNE AURAN

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Strindfjordvegen 23A, 7053 Ranheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 17

Bruksnr: 1011

Festenr:

Seksjonsnr: 85

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2024

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket er tilnærmet flatt, trolig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	112	110	2	0	27
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	117	110	7	0	27

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	112	110	2	0	27
Totalt m²	112	110	2	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	112	110	2	Entre, 3 soverom, 2 bad, kjøkken, stue, vaskerom.	Bod.
Totalt m²	112	110	2		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m². Utebod i forbindelse med terrassen måles til ca. 2 m². Bodene er medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-0	
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-0	
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest (FA) 09.07.2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-0	
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-0	
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelse blir registrert.	

TG-0

6.10 Ventilasjon

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

TG-0

6.11 Våtrom: Bad 1

Overflate

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

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-0	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-0	
Slukrenne i stål og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke var tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

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

6.12 Våtrom: Bad 2**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-0	
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.13 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og mekanisk avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall til sluk fra dør.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser og rommet fungerer som tiltenkt.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

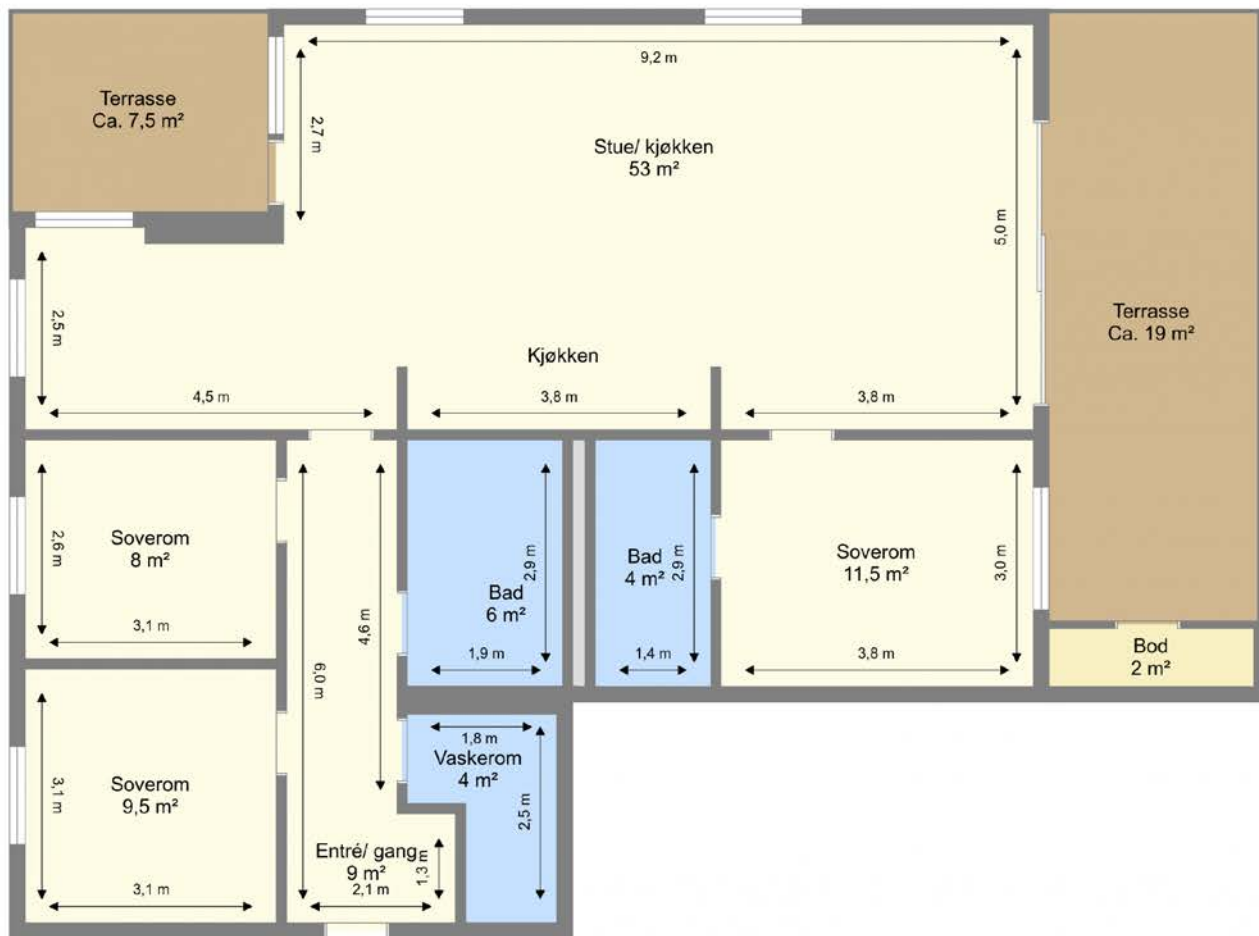
Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Strindfjordvegen 23A, Snr 85

1. Etasje

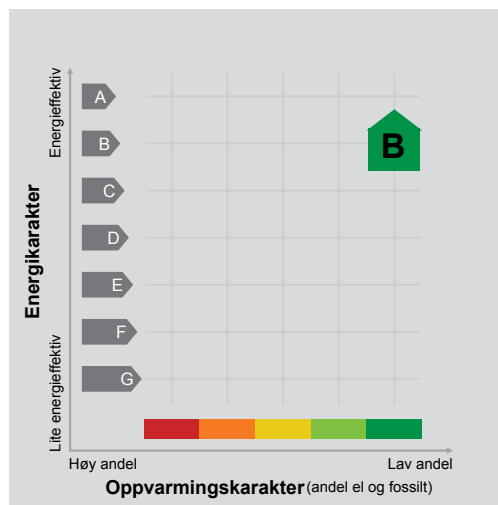


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Strindjordvegen 23A
Postnummer	7053
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	1011
Seksjonsnummer	85
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300996749
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-158248
Dato	21.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FULLRIGGERØYA 2

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya 2.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 99 eierseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 1011 i Trondheim kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens bruksareal. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

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

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av seksjoner skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker.
Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Det tilligger særlige rådighetsbegrensninger for tilleggsarealene til seksjonene 1-4, 16-19 og 31-34 (serviceplattformer i bryggevillaene). Disse arealene kan ikke møbleres eller innredes på noen måte og det kan ikke hensettes utstyr som eksempelvis kajakk e.l. Det må ikke gjøres installasjoner på disse arealene.

De øvrige seksjonseierne i bryggevilla skal ha adkomstrett via disse arealene til vedlikehold/installasjon/innretning av egen seksjon.

4 ORGANISERING AV PARKERINGSPLASSER, BODER OG FELLES UTOMHUSAREALER

Parkering og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2, gnr. 17, bnr. 1010. Parkeringseiendommen er fradelt som egen eiendom og etablert som et realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkelenhet som representerer parkeringsplass kan selges, overskjøtes og leies ut til andre innenfor detaljregulering r20160011 for Grilstadfjæra felt B3 og N7.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkelenhet som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte eierseksjon.

Det er utarbeidet egne vedtekter for realsameiet som regulerer forholdet mellom sameierne samt fordelingen av parkeringsplasser og boder.

Felles utomhusarealer

Det er etablert et realsameie for felles utomhusarealer for alle matrikkelenheter innenfor detaljregulering r20160011 for Grilstadfjæra felt B3 og N7. Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, gnr. 17, bnr. 827, har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne samt drift og vedlikehold av grøntarealer, lek- og friarealer og internveier. Samtlige matrikkelenheter får tinglyst en realandel i dette sameiet og er etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkelenhet kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte eierseksjon.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen. Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning, dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tilleggsdeler.

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Som skriftlig kommunikasjon regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- gjennomgå budsjett inneværende år dersom det foreligger vesentlige endringer/økninger i forhold til året før
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret (intern fordeling mellom styremedlemmene foretas av styret i styremøte)
- innmeldte saker til sameiermøtene i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal og Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2.

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

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

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

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

9 STYRET

Styret skal bestå av en styreleder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Styret inngår også som medlemmer i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2.

Styret velger inntil to representanter som går inn i styret for Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, org.nr. 927 495 325.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

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

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilåorene skal ivareta seksjonseierne og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som skal fordeles likt på alle seksjoner er abonnement kabel tv/internett og felleskostnader til Sameiet Fullriggerøya Fellesareal.

Felleskostnader til Velforeningen Grilstad Marina, org.nr. 916951760, fordeles etter eierbrøk.

Felleskostnader til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2 fordeles mellom de seksjonseiere som eier realandeler i dette sameiet og fordeles etter antall eide realandeler.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto.

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

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan pålegge erverver å selge en seksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Grilstad Marina AS, har rett til å sitte i styret inntil alle seksjoner er ferdigstilt og overtatt.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte 23.06.2021

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Fellesareal.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets felles eiendom.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i planområdet Grilstad Marina Fullriggerøya samt Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

Fellesarealer, deler av gnr 17 bnr 827 eller senere fradelt eiendom i Trondheim kommune.

Området omfatter felles grøntanlegg med beplantning, lekearealer med lekeapparater, ferdsels- og adkomstarealer, oppholdsarealer med evt. sitteplasser, fjordrommet, sykkelparkering m.m.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet er ferdigstilt, innehar utbygger Grilstad Marina AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses den del av eiendommen som er overlevert for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Eierandelene tilsvarer 1 ideell andel pr. matrikkelenhet.

Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av Eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:

	Gnr./Bnr.	Sameiebrøk
Sameierne i Sameiet Fullriggerøya 1	gnr 17 bnr 994	114/400
Grilstad Marina AS	org.nr. 991 340 475	286/400

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. punkt 1, 2. avsnitt, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. punkt 8.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.

Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker

sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Sameierne representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie.

Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Styrene i de enkelte eierseksjonssameiene som har eierandeler i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, plikter å sørge for at alle saker som foreligger til behandling i Sameiet Fullriggerøya Fellesareals sameiermøte først behandles i egne årsmøter.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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

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

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

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 8 styremedlemmer med ett personlig varamedlem hver. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som har eierandeler i sameiet.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år dersom en kortere periode ikke settes ved det enkelte valg.

Ved første styrevalg velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive boligselskap, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Fullriggerøya Fellesareal. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Det gjelder særskilte bestemmelser om styrevalg i oppstartfasen, jfr. punkt 11.

(Denne setning kan tas ut av vedtektene av styret eller forretningsfører etter samtykke fra utbygger når behovet bortfaller.)

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

7 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiene så skal disse kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- kostnader til drift samt sommer- og vintervedlikehold av adkomstarealer og felles veier
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- ansvarsforsikring for felles lekeplasser
- kostnader ved forretningsførsel og eventuelle styrehonorar

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

8 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

9 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

10 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Grilstad Marina AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles skal styret suppleres med representanter fra hvert eierseksjonssameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på stiftelsesmøte 23.06.21

Sist endret i sameiermøte 21.10.24

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med påstående bygninger som inneholder parkeringsplasser, boder, tekniske rom, innretninger og installasjoner.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i planområdet Grilstad Marina Fullriggerøya samt Sameiet Fullriggerøya Fellesareal i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 17 bnr 993 og bnr 1010 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendommer.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Eierandelene er fordelt etter antall parkeringsplasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer 1 andel

En mc-plass tilsvarer 1 andel

En parkeringsplass tilsvarer 2 andeler

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:

gnr 17 bnr 994 seksjonene 1 - 114

gnr 17 bnr 1011 seksjonene 1-99

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektenes punkter 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringsanleggets fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

Som **Vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt enerett til bruk eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. punkt 1, 2. avsnitt og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. punkt 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises det til punkt 9 om ordensregler som kan fastsettes av årsmøtet.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte biloppstillingsplasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

I innkjøringen til parkeringseiendommene er det anlagt gjesteparkeringsplasser. Disse parkeringsplassene er til bruk for gjester til Sameiet Fullriggerøya 1, gnr 17 bnr 994, org.nr. 927 811 782 og Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 17 bnr 1011 org.nr. 931 978 349. Plassene skal benyttes til korttidsparkering og styret har rett til å sette opp bestemmelser som regulerer bruken. Styret har rett til å engasjere vaktsselskap for å håndheve regelverket for bruk av gjesteplassene.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for Eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i Eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 5.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel, med rett til parkeringsplass og bod, gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og en bestemt bod i Eiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som samsvarer med vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøtte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere innenfor detaljregulering r20160011. Skjøtte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i Eiendommen kan kun leies ut eller lånes ut til andre seksjonseiere som har rettigheter i prosjektet Grilstad Marina Fullriggerøya, jfr. detaljregulering r20160011. Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en sameier, med sameieandel til parkeringsplass, og med nedsatt funksjonsevne har behov for slik parkeringsplass, skal styret sørge for at det blir foretatt et bytte med den sameier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Sameierne representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie.

Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie i Eiendommen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne.

Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Når et styrevalg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

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

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 8 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som har sameieandeler i sameiet.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom en kortere periode ikke settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for 1 år.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller. Styret i tilknyttet eierseksjonssameie velger medlem som skal tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne med 3 andeler per p-plass og 1 andel per bod/mc-plass.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiene så skal disse kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsførsel

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da reguleringsområdet Grilstad Marina Fullriggerøya skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
4. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
5. Bestemmelsene i punkt 13 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger, Grilstad Marina AS, og kan tas ut av

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER 2

Vedtatt på stiftelsesmøte 28.06.2023

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med påstående bygninger som inneholder parkeringsplasser, boder, tekniske rom, innretninger og installasjoner.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i planområdet for Grilstadfjæra felt B3 og N7 detaljregulering r20160011 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 17 bnr 1010 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler.

Eierandelene er fordelt etter antall parkeringsplasser, mc-plasser og boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer 1 eierandel

En mc-plass tilsvarer 1 eierandel

En parkeringsplass tilsvarer 2 eierandeler

Sameiets eiendom overdras trinnsvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger Grilstad Marina AS alle nødvendige rettigheter til Eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Sameierne er seksjonseiere i Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 17 bnr 1011 seksjonene 1 – 99. Ved salg av sameieandel med rett til parkeringsplass, kan sameierne også komme fra øvrige matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20160011, jfr. pkt. 5.

Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av Eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektenes punkter 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringsanleggets fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

Som **Vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (Bruksrettsplan) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Bruksrettsplanen vil foreligge ved konstituering av sameiet.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt enerett til bruk eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. punkt 1, 2. avsnitt og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. punkt 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte oppstillingsplasser.

Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

I parkeringseiendommen er det anlagt 5 gjesteparkeringsplasser. Disse parkeringsplassene er til bruk for gjester til Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 17 bnr 1011 i Trondheim kommune. Plassene skal benyttes til korttidsparkering og styret har rett til å sette opp bestemmelser som regulerer bruken. Styret har rett til å engasjere vaktelskap for å håndheve regelverket for bruk av gjesteplassene.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at sameieandel tinglyses som en realkobling mot de respektive eiendommer.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 5.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel, med rett til parkeringsplass og bod, gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og en bestemt bod i Eiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som samsvarer med vedlagte Bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overføres til andre matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20160011. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass og kun har overført én plass sammen med matrikkelenheten, kan styret når som helst senere kreve at den eierandel som ikke ble overført sammen med matrikkelenheten selges. Kjøper kan kun være eier av matrikkelenhet innenfor detaljreguleringsplan r20160011, evt. kan sameiet kjøpe den ideelle andelen selv. Realandelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 måneder forut for salget.

En parkeringsplass i Eiendommen kan kun leies ut eller lånes ut til eiere av matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20160011.

Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en sameier med nedsatt funksjonsevne har behov for slik parkeringsplass, skal styret sørge for at det blir foretatt et midlertidig bytte med den sameier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.

Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne.

Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameierne tilhørende Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 10 bnr 1011, representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie og i forhold til deres eierandeler. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres

eierseksjonssameie. Øvrige sameiere representerer seg selv.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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

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

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

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, inntil fire styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styret i Sameiet Fullriggerøya 2. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom en kortere periode ikke settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for 1 år.

Ved første styrevalg velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i Sameiet Fullriggerøya 2, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal

protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til det respektive eierseksjonssameiet som sameier tilhører eller direkte til sameier.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsførsel
- kostnader til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1, org.nr. 927498642 jfr. tinglyst erklæring/driftsavtale

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Grilstad Marina AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaringsmelding mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Utbygger, som hjemmelshaver, har vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 5.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel, med rett til parkeringsplass og bod, gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og en bestemt bod i Eiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som samsvarer med vedlagte Bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overføres til andre matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20160011. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass og kun har overført én plass sammen med matrikkelenheten, kan styret når som helst senere kreve at den eierandel som ikke ble overført sammen med matrikkelenheten selges. Kjøper kan kun være eier av matrikkelenhet innenfor detaljreguleringsplan r20160011, evt. kan sameiet kjøpe den ideelle andelen selv. Realandelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 måneder forut for salget.

En parkeringsplass i Eiendommen kan kun leies ut eller lånes ut til eiere av matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20160011.

Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en sameier med nedsatt funksjonsevne har behov for slik parkeringsplass, skal styret sørge for at det blir foretatt et midlertidig bytte med den sameier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.

Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne.

Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameierne tilhørende Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 10 bnr 1011, representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie og i forhold til deres eierandeler. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres

eierseksjonssameie. Øvrige sameiere representerer seg selv.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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

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

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

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, inntil fire styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styret i Sameiet Fullriggerøya 2. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom en kortere periode ikke settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for 1 år.

Ved første styrevalg velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i Sameiet Fullriggerøya 2, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal

protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til det respektive eierseksjonssameiet som sameier tilhører eller direkte til sameier.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsførsel
- kostnader til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1, org.nr. 927498642 jfr. tinglyst erklæring/driftsavtale

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Grilstad Marina AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings- og vedlikeholdsavtale mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Utbygger, som hjemmelshaver, har vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA 2

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellessarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenn, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

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

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillok ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseiere som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 28.06.2023

SAMEIET FULLRIGGERØYA 2
ORG.NR. 931 978 349, KUNDENR. 6010

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 974 531	241 117	2 210 000	2 471 000
Andre inntekter	3	385 009	595 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 359 540	836 117	2 210 000	2 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	0	-15 510	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	0	-110 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 045	-16 944	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-118 888	0	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-15 588	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-256 224	-36 463	-470 000	-372 000
Forsikringer		-250 685	-25 355	-220 000	-230 000
Kommunale avgifter		0	0	-10 000	-12 000
Energi/fyring	9	-393 356	-48 702	-425 000	-535 000
TV-anlegg/bredbånd		-386 292	0	-457 380	-500 000
Andre driftskostnader	10	-338 090	-78 846	-363 884	-318 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 894 676	-206 310	-2 209 274	-2 307 000
DRIFTSRESULTAT		464 864	629 807	726	164 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 833	691	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 833	691	0	0
ÅRSRESULTAT		490 697	630 498	726	164 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		490 697			



SAMEIET FULLRIGGERØYA 2
ORG.NR. 931 978 349, KUNDENR. 6010

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 057	38 117
Forskuddsbetalte kostnader		135 733	0
Driftskonto OBOS-banken		379 017	580 460
Sparekonto OBOS-banken		299 802	110 168
Sparekonto OBOS-banken II		512 806	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 332 415	728 745
SUM EIENDELER		1 332 415	728 745
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 121 195	630 498
SUM EGENKAPITAL		1 121 195	630 498
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 176	19 835
Leverandørgjeld		124 434	78 413
Annen kortsiktig gjeld	12	5 611	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		211 221	98 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 415	728 745
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 13.02.2025
 Styret i Sameiet Fullriggerøya 2

Egil Rensvik

Max Ernst Menz

Bendik N. K. Ratejczak

Børge Schawland



SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER 1
ORG.NR. 927 498 642, KUNDENR. 2366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	668 664	592 027	680 000	1 306 000
Ladeinntekter EL-bil		163 361	243 555	100 000	400 000
Andre inntekter	3	70	1 870	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		832 095	837 452	780 000	1 706 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-11 280
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-80 000
Avskrivninger		0	0	0	-60 000
Forretningsførerhonorar		-41 630	-39 590	-45 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-26 485	-4 125	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-231 430	-166 419	-259 000	-376 000
Forsikringer		-64 911	-57 185	-61 000	-120 000
Ladekostnader EL-bil		-202 718	-146 146	-100 000	-400 000
Energi/fyring	8	-185 025	-155 711	-140 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-69 547	-55 953	-2 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-855 975	-659 359	-641 230	-1 547 280
DRIFTSRESULTAT		-23 880	178 094	138 770	158 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 564	6 183	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 564	6 183	0	0
ÅRSRESULTAT		-14 316	184 277	138 770	158 720
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	184 277		
Fra opptjent egenkapital		-14 316	0		

SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER 1
ORG.NR. 927 498 642, KUNDENR. 2366

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 701	0
Forskuddsbetalte kostnader		73 808	80 474
Andre kortsiktige fordringer	11	16 118	0
Driftskonto OBOS-banken		247 689	251 918
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 400	0
Sparekonto OBOS-banken		213 164	205 728
SUM OMLØPSMIDLER		566 880	538 121
SUM EIENDELER		566 880	538 121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		437 404	451 720
SUM EGENKAPITAL		437 404	451 720
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 366	4 310
Leverandørgjeld		84 480	82 091
Skyldige offentlige avgifter	12	18 630	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 476	86 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		566 880	538 121
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 27.05.2025
Styret i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1

Arne Oluf Øvereng /s/

Lars Emil Bjørkander /s/

Sissel Sagmyr /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	786 945
Ekstra kjellerbod	276 974
Leie garasje	5 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 069 669

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-290 835
Ekstra kjellerbod	-108 560
Leie garasje	-1 610
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	668 664

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 913
Brauten Eiendom AS	-15 572
SUM KONSULENTHONORAR	-26 485

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 768
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 024
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 975
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 430

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-145 025
Fjernvarme	-40 000
SUM ENERGI / FYRING	-185 025

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 336
Vaktmestertjenester	-64 874
Andre fremmede tjenester	-519
Bank- og kortgebyr	-2 818
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 547

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 023
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 436
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
SUM FINANSINNTEKTER	9 564

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring ifbm. fusjonering m/ Sameiet Fullriggerøya P.Kjell2 (s.6507)	16 118
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 118

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-14 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-18 630

Resultatanalyse 2024

Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	668 664	680 000	11 336	2 %
Ladeinntekter EL-bil	163 361	100 000	-63 361	-63 %
Andre inntekter	70	0	-70	100 %
Sum driftsinntekter	832 095	780 000	-52 095	-7 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-4 230	-4 230	0	0 %
Styrehonorar	-30 000	-30 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-41 630	-45 000	-3 370	7 %
Konsulenthonorar	-26 485	0	26 485	100 %
Drift og vedlikehold	-231 430	-259 000	-27 570	11 %
Forsikringer	-64 911	-61 000	3 911	-6 %
Ladekostnader EL-bil	-202 718	-100 000	102 718	-103 %
Energi/fyring	-185 025	-140 000	45 025	-32 %
Andre driftskostnader	-69 547	-2 000	67 547	-3 377 %
Sum driftskostnader	-855 975	-641 230	214 745	-33 %
Driftsresultat	-23 880	138 770	162 650	117 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 564	0	-9 564	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	9 564	0	-9 564	100 %
Årsresultat	-14 316	138 770	153 086	110 %

SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL
ORG.NR. 927 495 325, KUNDENR. 2367

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	413 264	205 200	392 000	639 000
Andre inntekter	3	333 000	133 601	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		746 264	338 801	392 000	639 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-1 410	-2 820	-6 300
Styrehonorar	5	-20 000	-9 999	-20 000	-45 000
Avskrivninger	11	-7 838	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-41 630	-39 590	-42 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-3 274	-4 125	0	0
Drift og vedlikehold	7	-647 618	-234 723	-326 000	-450 000
Andre driftskostnader	8	-18 959	-53 874	-2 000	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-742 139	-343 721	-392 820	-611 300
DRIFTSRESULTAT		4 125	-4 920	-820	27 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 024	3 771	0	0
Finanskostnader	10	-193	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 832	3 771	0	0
ÅRSRESULTAT		8 956	-1 149	-820	27 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 956	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 149		

SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL
ORG.NR. 927 495 325, KUNDENR. 2367

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	62 707	0
SUM ANLEGGSMIDLER		62 707	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 413	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 194	0
Andre kortsiktige fordringer		0	6 000
Driftskonto OBOS-banken		174 038	52 146
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 166
Sparekonto OBOS-banken		49 001	252 632
SUM OMLØPSMIDLER		313 646	311 944
SUM EIENDELER		376 353	311 944
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		310 045	301 089
SUM EGENKAPITAL		310 045	301 089
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 315	0
Leverandørgjeld		10 673	9 219
Skyldige offentlige avgifter		0	1 636
Annen kortsiktig gjeld	12	37 320	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 308	10 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		376 353	311 944
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 05.06.2025
Styret i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal

Arne Oluf Øvereng /s/

Lars Emil Bjørkander /s/

Bendik N. K. Ratejczak /s/

Egil Rensvik /s/

Frode Odden /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kontingent utomhus	413 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	413 264

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd Fullriggerøya (sameie 1 og 2)	213 000
Startkapital	80 000
Tilskudd Grilstad Marina	40 000
SUM ANDRE INNETEKTER	333 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 274
SUM KONSULENTHONORAR	-3 274

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-642 966
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 040
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-647 618

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-8 450
Vaktmestertjenester	-5 993
Andre fremmede tjenester	-471
Andre kontorkostnader	-724
Bank- og kortgebyr	-3 321
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 959

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 939
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	85
SUM FINANSINNTEKTER	5 024

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-193
SUM FINANSKOSTNADER	-193

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Veibom	
Tilgang 2024	70 545
Avskrevet tidligere	-7 838
	62 707
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	62 707

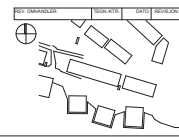
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 838****NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-280
Korrigerings av innkrevde felleskostnader, gjøres opp i 2025	-37 040
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-37 320

Resultatanalyse 2024

Sameiet Fullriggerøya Fellesareal

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	413 264	392 000	-21 264	-5 %
Andre inntekter	333 000	0	-333 000	100 %
Sum driftsinntekter	746 264	392 000	-354 264	-90 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-2 820	-2 820	0	0 %
Styrehonorar	-20 000	-20 000	0	0 %
Avskrivninger	-7 838	0	7 838	100 %
Forretningsførerhonorar	-41 630	-42 000	-370	1 %
Konsulenthonorar	-3 274	0	3 274	100 %
Drift og vedlikehold	-647 618	-326 000	321 618	-99 %
Andre driftskostnader	-18 959	-2 000	16 959	-848 %
Sum driftskostnader	-742 139	-392 820	349 319	-89 %
Driftsresultat	4 125	-820	-4 945	603 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	5 024	0	-5 024	100 %
Finanskostnader	-193	0	193	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	4 832	0	-4 832	100 %
Årsresultat	8 956	-820	-9 776	1 192 %



TEGN. NR.: REV. NR.:
RAMMESØKNAD A-2A-0100
01.10.2021



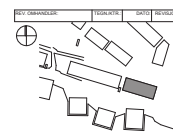


LUND HAGEM ARKITEKTER
PULPSTADEN 5, 0201 OSLO - Tlf 23 33 91 92 - www.lundhagem.no

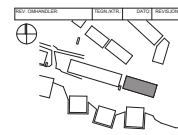
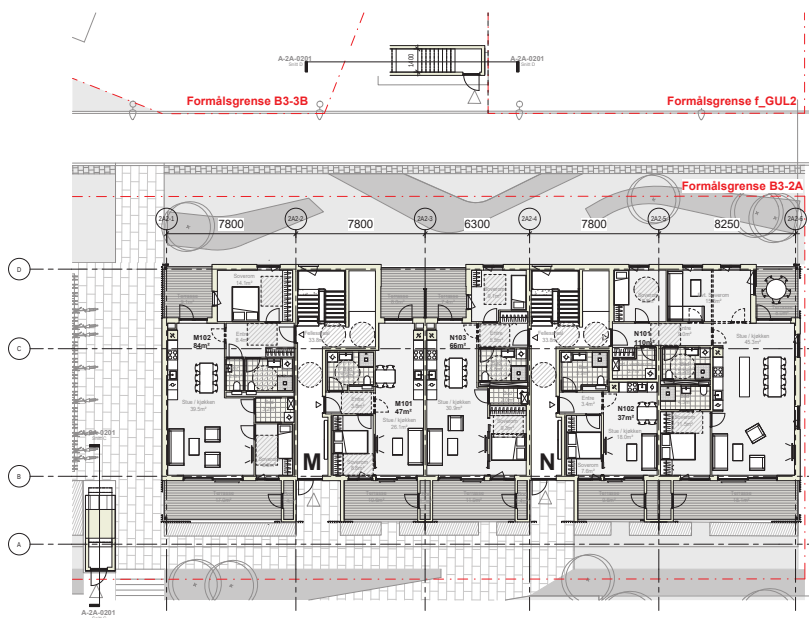
1202 - GRILSTAD MARINA - FULLRIGGERØYA BT2 - GIBNR: 17/827

2A - 2 FASADER A3 1:200

RAMMESØKNAD A-2A2-0301



- SHUGRØREL FOR RULLESTOL
Ø=1500
- ENUREKTANGEL FOR RULLESTOL
1300x1800
- VENTILASJONSAGREGAT
700x400 (BR TRUKKET FRA ROMAREAL)



LUND HAGEM ARKITEKTER
FOLSTADVEGEN 5, 0201 OSLO - TLF 22 31 91 92 - www.lundhagem.no

1202 - GRILSTAD MARINA - FULLRIGGERØYA BT2 - GIBNR: 17/827

2A - 2 PLAN 1 A3 - 1:200

RAMMESØKNAD
01.10.2021 A-2A2-0101



PPM PROSJEKT AS

Munkegata 66E
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-21/83788
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Monica Gulbrandsen

Dato
09.07.2025

Strindfjordvegen 17A, B, 19A, B, 21A, B, 23A, B, 25A, B, C, ferdigattest for 3 punkthus og 2 boligblokker med tilhørende uterom og parkering samt dispensasjon fra rekkefølgekrav

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 17/827/0/0, 17/1011/0/0
Bygningsnummer: 300996592, 300996648, 300996662, 300996749, 300996769
Ansvarlig søker: PPM PROSJEKT AS
Tiltakshaver: GRILSTAD MARINA AS
Vurdert dispensasjon: PLAN § 11.3 Friområde Fri1 og Fri2

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Vi gir dispensasjon fra § 11.3 i r20160011 Grilstadfjæra felt B3 og N7 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: stor bryggevilla planer
liten bryggevilla planer
liten bryggevilla planer
planer
planer

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-21/83788

Dato
09.07.2025

Kopimottaker: GRILSTAD MARINA AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest den 16.04.2025. Det er søkt om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan r2016001. Det er tidligere gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet i vedtak BYGG-21/83788-40. For at kommunen skal kunne gi ferdigattest må det gis en varig dispensasjon fra rekkefølgekravet. Øvrige rekkefølgekrav er bekreftet ivaretatt for tiltaket.

Naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet om søknad om dispensasjon. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling jf. pbl § 21-3 er oppfylt for tiltaket, da det ikke berører eiernes interesser.

Dispensasjon

For at Byggesakskontoret skal kunne gi ferdigattest i saken kreves det dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgekrav §§ 11.3.

11.3 Friområder

Friområdene Fri1 og Fri2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B3-2 og B3-3 kan gis.

En mindre del av o_Fri1 på nord og østsiden av felt B3-3 er enda ikke ferdigstilt, og før kommunen kan gi ferdigattest må det gis dispensasjon fra rekkefølgekravet ovenfor.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse

Reguleringsplanens bestemmelser § 11.3 stiller krav om at friområdene o_Fri1 og o_Fri2 skal være opparbeidet før brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt B3-2 og B3-3 kan gis.

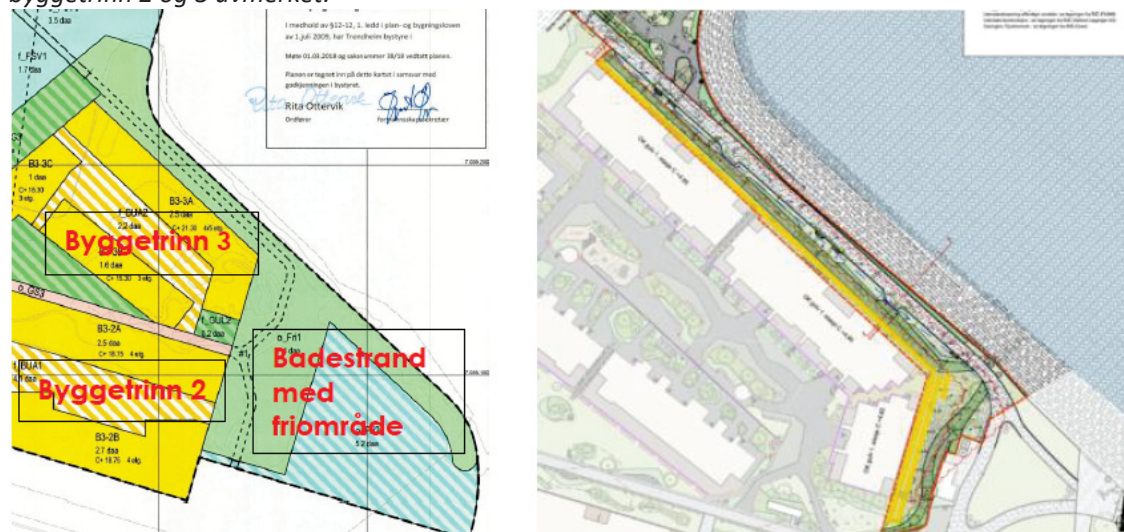
Det søkes om dispensasjon fra krav i reguleringsbestemmelsene § 11.3, siden en mindre del av offentlig friområde o_Fri1 ikke er ferdig opparbeidet ved søknad om ferdigattest for byggetrinn 2, som ligger på felt B3-2.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, når hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med dispensasjonen klart overstiger ulempene.

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser § 11.3 er å sikre at de offentlige friområdene blir opparbeidet samtidig med utbygging av de tilstøtende boligene.

Offentlig friområde o_Fri2 (badestranda) er opparbeidet i sin helhet og friområdet o_Fri1 er opparbeidet ved badestranda og ved byggetrinn 2. Det gjenstår imidlertid opparbeiding av en mindre del av friområde o_Fri1 som ligger mellom sjøen og regulert boligfelt B3-3A (Byggetrinn 3 i byggesak BYGG-23/81555).

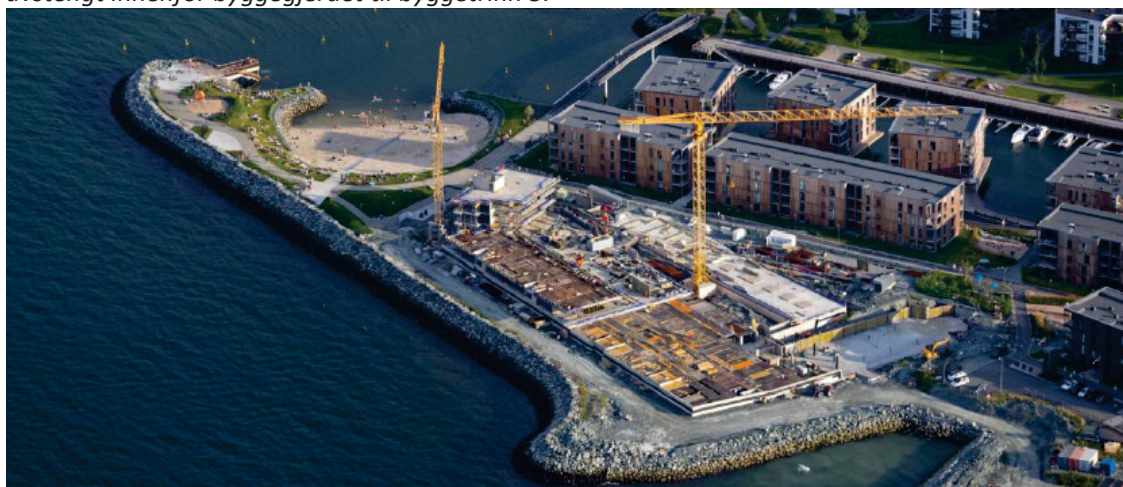
Resterende del av friområde o_Fri1 som ikke er opparbeidet vises på tegning nedenfor til høyre (utsnitt fra teknisk plangodkjenning). Nedenfor til venstre vises utsnitt av reguleringskartet med byggetrinn 2 og 3 avmerket.



Figur 1 Utsnitt av reguleringskart (t.v.) og del av friområde o_Fri1 som ikke er opparbeidet (utklipp fra søkers begrunnelse)

Det ble gitt teknisk plangodkjenning for resterende delen av friområdet o_Fri1 den 31.01.25. Dette friområdet vil bli opparbeidet samtidig med utearealene til byggetrinn 3.

Nedenfor er et foto av Fullriggerøya med Byggetrinn 3 nærmest (under oppføring). Den delen av friområdet o_Fri1 som ikke er opparbeidet ligger mellom dette byggetrinnet og sjøen og ligger avstengt innenfor byggegjerdet til byggetrinn 3.



Figur 2 Foto av Fullriggerøya med byggetrinn 3 under oppføring og resterende del av o_Fri nærmest sjøen (utklipp fra søkers begrunnelse)

Fordelene med å gi dispensasjon er at det da kan gis ferdigattest for byggetrinn 2, slik at byggesaken kan avsluttes nå som alle arbeider med bygg og uteareal i denne byggesaken er ferdigstilt. De offentlige områdene som grenser mot byggetrinn 2, er også opparbeidet og tatt i bruk.

Den resterende delen av friområdet o_Fri1 som ikke er opparbeidet, hører mer naturlig sammen med byggetrinn 3, og er planlagt opparbeidet samtidig med utearealene til dette byggetrinnet.

Det er ingen fare for kommunen for at det resterende friområdet til O_Fri1 ikke vil bli opparbeidet, da reguleringsbestemmelsene også stiller krav om at o_Fri1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i byggetrinn 3 (felt B3-3).

På bakgrunn av overnevnte begrunnelser mener vi at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med å gi dispensasjon slik at det kan gis ferdigattest for byggetrinn 2, er klart større enn ulempene. Vilåårene for å gi dispensasjon er der med etter vårt syn oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Byggesakskontorets vurdering

Hensynet bak bestemmelsene er å sikre opparbeidelse av offentlig friområde, samtidig som arealet kan fungere som et tilleggsareal og en gangforbindelse for beboerne i området. Kravet til uteoppholdsareal er ivarettatt internt i dette boligprosjektet og tiltaket er således ikke avhengig av de offentlige friområdene som uterom for beboerne. Videre er store deler av o_Fri1 samt hele o_Fri2 allerede opparbeidet og det er gitt ferdigattest den 16.05.2025 i vedtak med dokumentnummer BYGG-23/81730-13. Det er dermed kun deler av o_Fri 1 som ikke er opparbeidet på nåværende tidspunkt. Disse arealene befinner seg på nord og østsiden av felt B3-3 og skal i all hovedsak fungere som en offentlig buffer mellom boliger og sjøen, samt en forbindelse til B3-4 via en gangbro helt nordvest i planområdet. Felt B3-3 er fremdeles under oppføring og i tilknytning til dette er deler av o_Fri 1 en del av anleggs- og riggområdet. Ettersom denne delen av friområdet tydelig er knyttet til B3-3, samt at videre forbindelse til B3-4 ikke er realisert på nåværende tidspunkt finner vi at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vurderer at beboerne i felt B3-2 har god tilgang til offentlige friområder da store deler av o_Fri1 samt hele o_Fri2, og gangbru fra o_Fri1 mot sør er ferdigstilt. Vi vektlegger fordeler som en hensiktsmessig rekkefølge i forbindelse med gjennomføringsfasen, samt at arealenes brukbarhet i en anleggsperiode for B3-3 reduseres vesentlig. Det er i umiddelbar nærhet tilgang til friområder som er ferdig opparbeidet. Det er en fordel at tiltaket knyttet til felt B3-2 kan gis ferdigattest og avsluttes for både beboere og utbygger. Rekkefølgekravet det søkes om dispensasjon fra er også knyttet til nabofelt B3-3 og vi presiserer at arealene må ferdigstilles i sammenheng med dette prosjektet. Den siste delen av o_Fri1 er omsøkt og godkjent i sak BYGG-25/81511, tiltaket er også teknisk plangodkjent. Byggesakskontoret vektlegger at rekkefølgekrav knyttet til tilliggende felt ivaretar opparbeidelse og ferdigstilling av de offentlige arealene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra § 11.3.

Vurdering

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

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

Ferdigattesten gjelder 3 punkthus og 2 boligbygg med tilhørende uterom og parkering, slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/83788-7, datert 13.01.2022.

Vi viser også til tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-9 Dispensasjon fra plangrunnlaget - 1 stk.

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613731308
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 942110464
Navn TRONDHEIM KOMMUNE

Adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 991340475
Navn GRILSTAD MARINA AS

Bruksenhe Adresse Strindfordvegen 1, 7053 RANHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 5001
Gnr 17
Bnr 1011

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	17	1011	0	1	52 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	2	40 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	3	81 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	4	88 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	5	62 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	6	52 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	7	81 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	8	88 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	9	62 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	10	52 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	11	81 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	12	88 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	13	150 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	14	56 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	15	81 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	16	52 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	17	40 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	18	81 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	19	88 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei

12.05.2023 13:26

Side 1 av 4



Rettt kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
12-5-23
Enhet for kart og arkitektur

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	17	1011	0	20	62 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	21	52 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	22	81 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	23	88 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	24	62 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	25	52 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	26	81 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	27	88 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	28	137 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	29	56 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	30	94 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	31	59 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	32	52 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	33	126 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	34	96 / 7586	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	1011	0	35	72 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	36	62 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	37	126 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	38	96 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	39	72 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	40	62 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	41	126 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	42	96 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	43	72 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	44	62 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	45	126 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	46	96 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	47	109 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	48	37 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	49	66 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	50	79 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	51	41 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	52	70 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
12/5-23

12.05.2023 13:26

Side 2 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	17	1011	0	53	79 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	54	41 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	55	70 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	56	111 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	57	49 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	58	66 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	59	79 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	60	51 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	61	73 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	62	79 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	63	51 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	64	73 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	65	111 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	66	49 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	67	66 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	68	79 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	69	51 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	70	73 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	71	79 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	72	127 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	73	163 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	74	66 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	75	79 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	76	51 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	77	73 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	78	79 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	79	51 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	80	73 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	81	84 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	82	47 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	83	66 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	84	37 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	85	110 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei

12.05.2023 13:26

Side 3 av 4

Rettkopiert og bekreftes
Trondheim kommune
12/5-23

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	17	1011	0	86	84 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	87	61 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	88	66 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	89	49 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	90	112 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	91	84 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	92	61 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	93	66 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	94	49 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	95	112 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	96	84 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	97	61 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	98	66 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	17	1011	0	99	164 / 7586	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Rett kopi! bekreftes
 Trondheim kommune
 12/2 - 2
 Enheter for kart og arkiv



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Grilstad Marina AS	991340475	mk@grilstadmarina.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Strindfjordvegen 1	7053	Ranheim	45252360

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunennr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	17	1011	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991 340 475	Grilstad Marina AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
1	B	52	B	13	B	150	25	B	52	37	B	126	49	B	66
2	B	40	B	14	B	56	26	B	81	38	B	96	50	B	79
3	B	81	B	15	B	81	27	B	88	39	B	72	51	B	41
4	B	88	B	16	B	52	28	B	137	40	B	62	52	B	70
5	B	62		17	B	40	29	B	56	41	B	126	53	B	79
6	B	52		18	B	81	30	B	94	42	B	96	54	B	41
7	B	81		19	B	88	31	B	59	43	B	72	55	B	70
8	B	88		20	B	62	32	B	52	44	B	62	56	B	111
9	B	62		21	B	52	33	B	126	45	B	126	57	B	49
10	B	52		22	B	81	34	B	96	46	B	96	58	B	66
11	B	81		23	B	88	35	B	72	47	B	109	59	B	79
12	B	88		24	B	62	36	B	62	48	B	37	60	B	51
Sum tellere:			7586	Nevner =			7586								

Dato	13/4-23	Innsenderens underskrift	GRILSTAD MARINA
------	---------	--------------------------	-----------------

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

13/4-23

Innsenderens underskrift

OLE BERGER GIERVER

IVAR KOTENG

ANTON JENSEN

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

Side 2 av 4

Rett kopi/kopi bekreftes
Thordheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
15/5-23

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato Gr. Linn 13/4-23	Hjemmelshavers underskrift Grilstad Marina AS	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Gr. Linn 13/4-23	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver IVAR KOTENG
Sted og dato Gr. Linn 13/4-23	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver ANTON JENSEN
Sted og dato Gr. Linn	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver OLE BERGER GJÆVER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 17	Bruksnr. 1011	Festnr.
Dato 12/5-23	Underskrift Trond Lindset	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

Dato 13/4-23	Innsenderens underskrift OLE BERGER GJÆVER, IVAR KOTENG, ANTON JENSEN	GRILSTAD MARINA
-----------------	--	-----------------

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

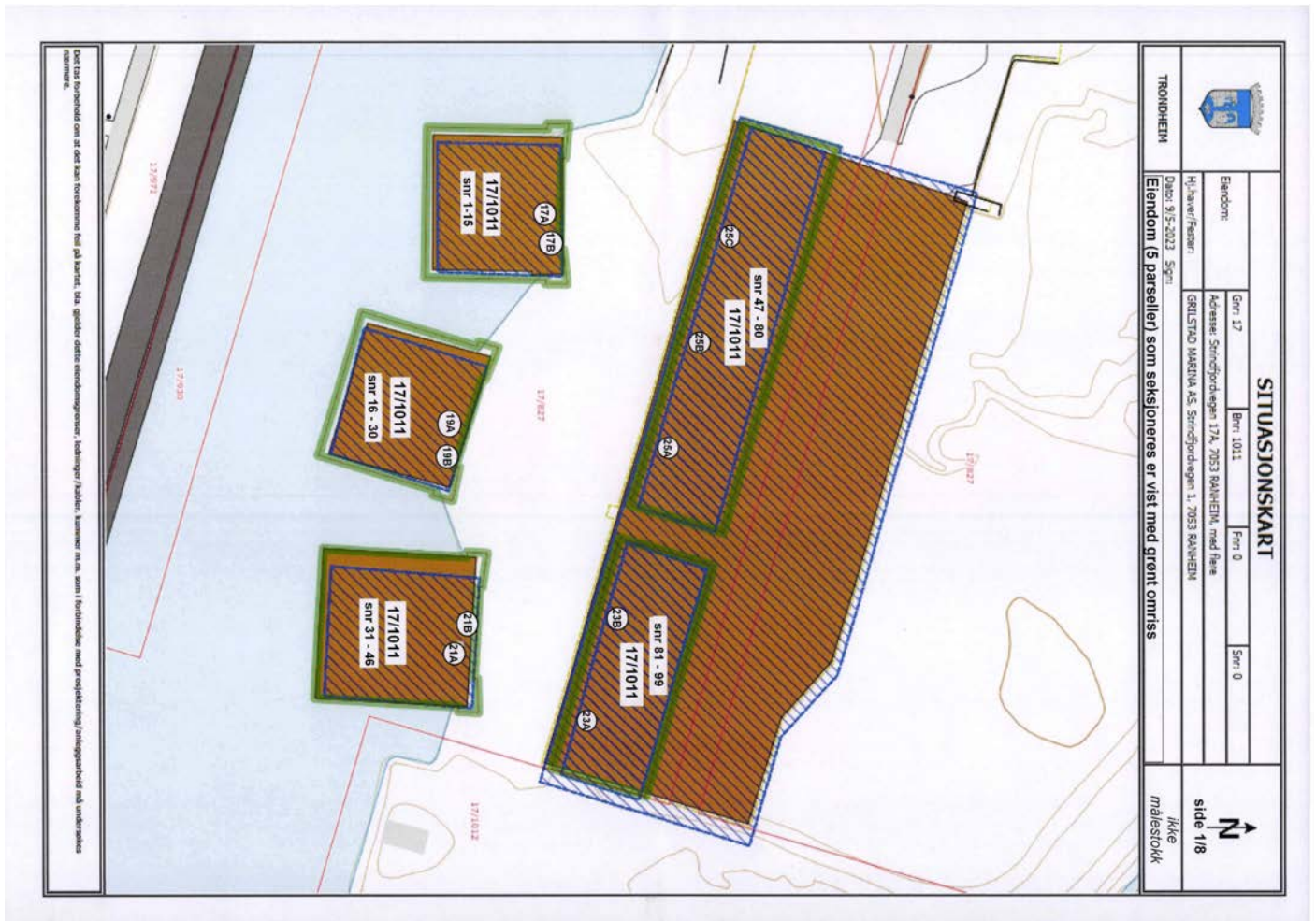
Seksjons- nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
61	B	73		85	B	110		109				133			
62	B	79		86	B	84		110				134			
63	B	51		87	B	61		111				135			
64	B	73		88	B	66		112				136			
65	B	111		89	B	49		113				137			
66	B	49		90	B	112		114				138			
67	B	66		91	B	84		115				139			
68	B	79		92	B	61		116				140			
69	B	51		93	B	66		117				141			
70	B	73		94	B	49		118				142			
71	B	79		95	B	112		119				143			
72	B	127		96	B	84		120				144			
73	B	163		97	B	61		121				145			
74	B	66		98	B	66		122				146			
75	B	79		99	B	164		123				147			
76	B	51		100				124				148			
77	B	73		101				125				149			
78	B	79		102				126				150			
79	B	51		103				127				151			
80	B	73		104				128				152			
81	B	84		105				129				153			
82	B	47		106				130				154			
83	B	66		107				131				155			
84	B	37		108				132				156			
Sum tellere: 7586				Nevner = 7586											

Dato 13/4-23 Innsenderens underskrift

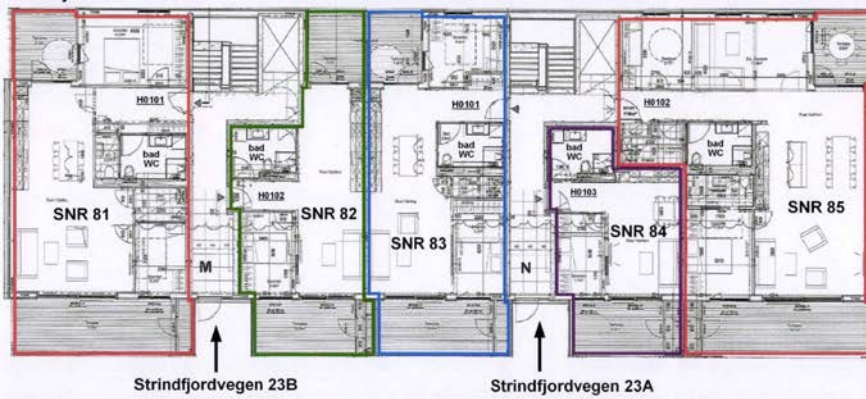
OLE BIRGER GJÆVER I VÅR KOTENG

ANFON JENSEN

Rett kopi kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
15/4-23



1.etasje



2.etasje



Bygningsnr 300996749

SNR = seksjonsnummer

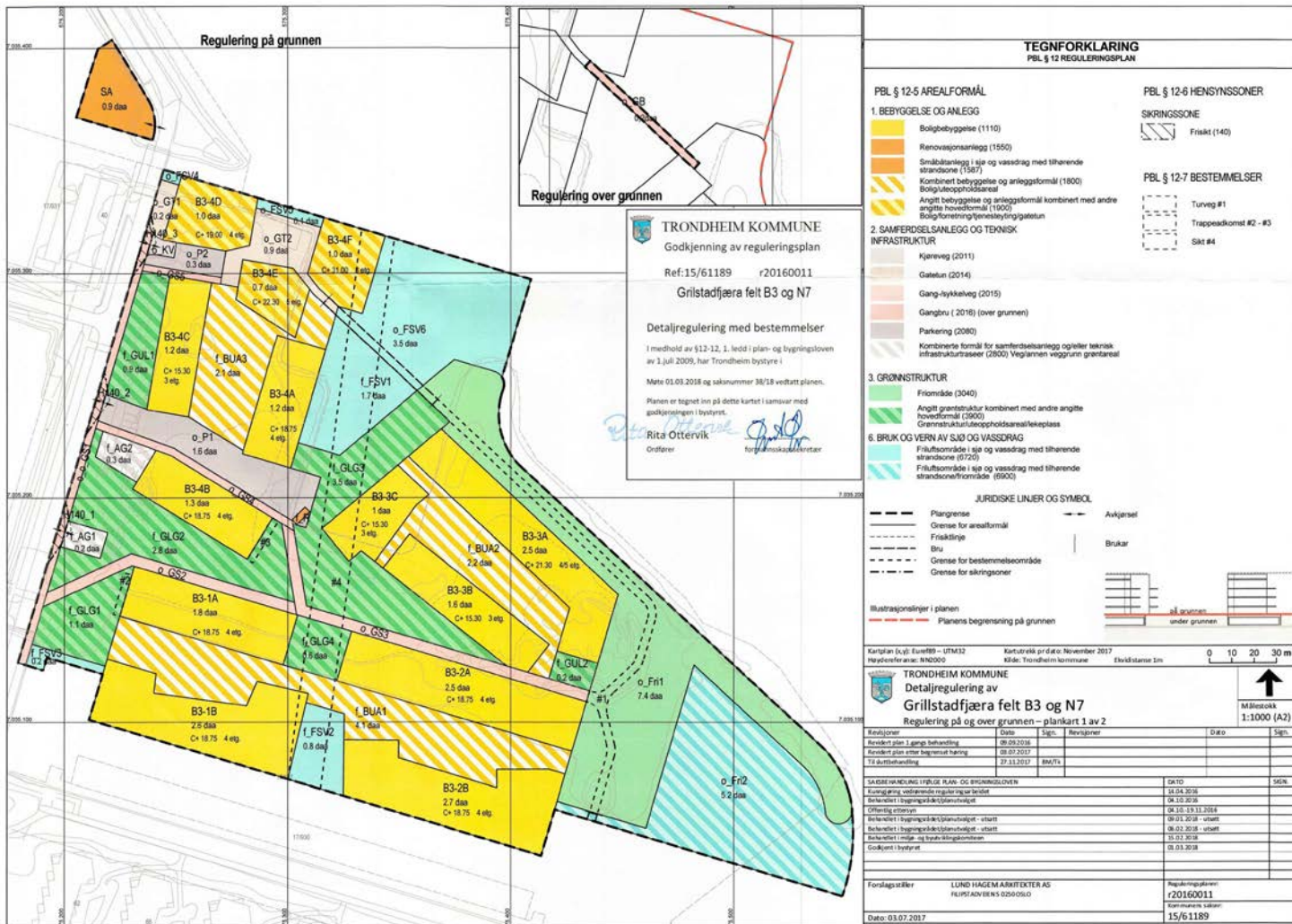
Eierseksjonering

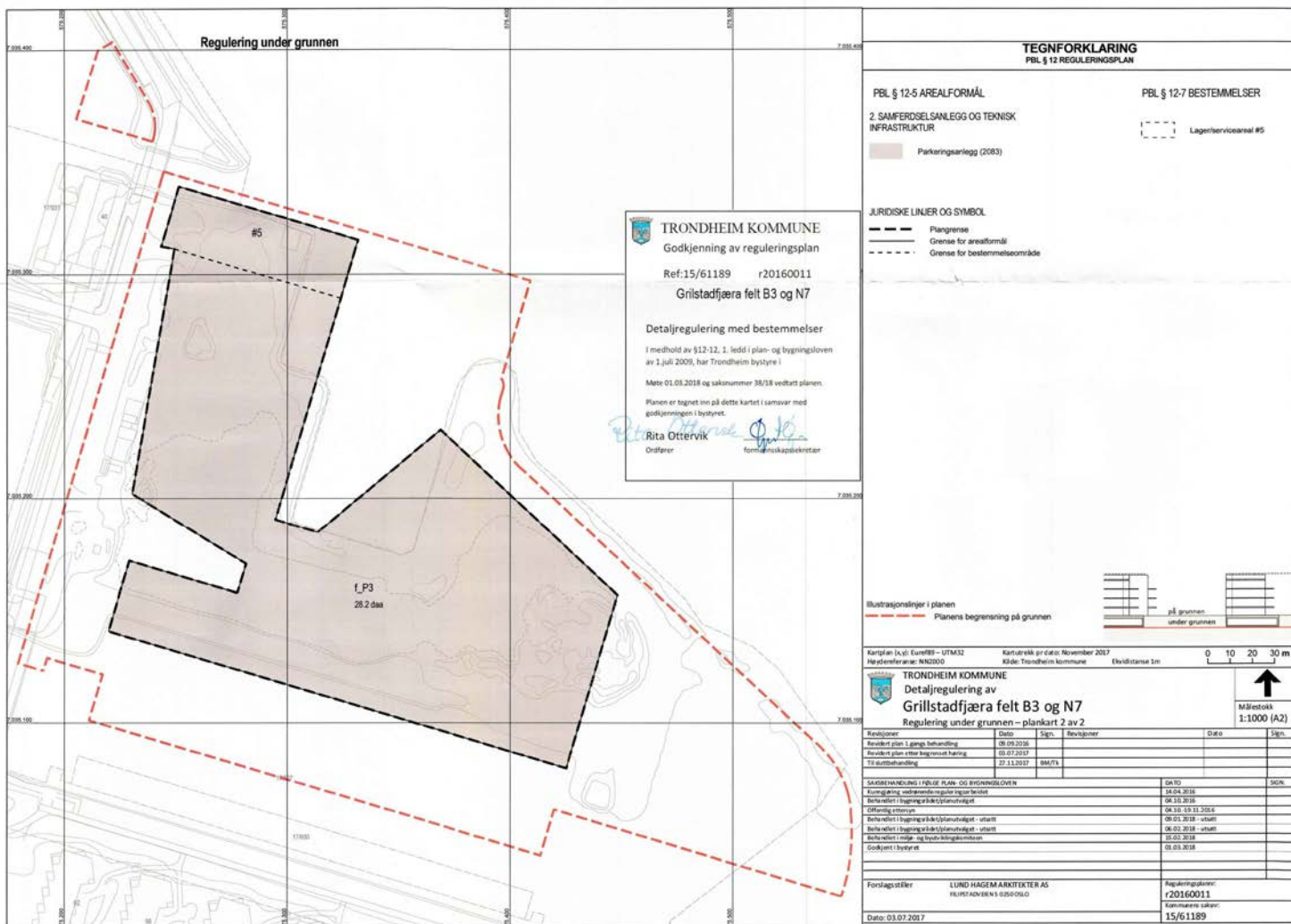
Gnr: 17 Bnr: 1011 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202311939

Dato: 11.05.2023 Side 7/8







 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 1011	Fnr: 0		Snr: 85
	Adresse:	Strindfjordvegen 23A 7053 RANHEIM				
	Annen info:					





Grillstadværa felt B3 og N7, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.04.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 01.03.2018

§1 AVGRENSING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart (under grunnen) og plankart (på grunnen og over grunnen), merket Lund Hagem arkitekter AS datert 3.7.2017. Plankart under grunnen er sist endret 27.11.2017. Plankart på og over grunnen er sist endret 01.03.2018.

§ 2 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B3-1A/B, B3-2A/B, B3-3A/B/C, B3-4A/B/C
- Renovasjonsanlegg, R
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SA
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig og uteoppholdsareal, BUA1, BUA2, BUA3
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, bolig/forretning/tjenesteyting/gatetun, B3-4D/E/F

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, KV
- Gatetun, GT1, GT2
- Gang- og sykkelveg, GS1, GS2, GS3, GS4, GS5
- Gangbru, GB, Vertikalnivå 3
- Parkering, P1, P2
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer, veg og annen veggrunn-grøntareal, AG1, AG2
- Parkeringsanlegg, P3, Vertikalnivå 1

Grønnstruktur

- Friområde, Fri1
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnstruktur/ uteoppholdsareal/ lekeplass, GUL1, GUL2
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnstruktur/ lekeplass/ gang- og sykkelveg/ kjøreveg, GLG1, GLG2, GLG3, GLG4

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FSV1, FSV2, FSV3, FSV4, FSV5, FSV6
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone/ friområde, Fri2

Hensynssone

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområde

- Turveg #1
- Trappeadkomst, #2 og #3
- Sikt, #4
- Lagerområde, #5, Vertikalnivå 1

§ 3 FELLESBESTEMMELSER**3.1. Arealbruk**

Områdene B3-1, B3-2, B3-3, B3-4 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Områdene B3-4D/E/F skal benyttes til kombinert formål, bolig, forretning og tjenesteyting. Bolig tillates ikke i første etasje i B3-4D/E/F. Forretning og tjenesteyting tillates kun i første etasje.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, gang- og sykkelveg, turveg, fortau, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonspunkter, leke- og rekreasjonsareal, offentlig friområde, gatetun og gangbro.

3.3 Leilighetsfordeling

Innenfor planområdet skal det være minimum 20 % av hver leilighetsstørrelse, henholdsvis toroms, treroms og fireroms.

Det tillates inntil 10 % ettroms innenfor planområdet.

3.4 Høyde på bebyggelse

Maks høyde er angitt på plankart. Mindre takoppbygg, som nødvendige tekniske installasjoner og rekkverk på takterraser, kan tillates i inntil 2 meter over regulert høyde på maks 15 % av takflaten, når disse er utformet i harmoni med hverandre og bebyggelsen for øvrig. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv.

3.5 Parkering

Det skal etableres sykkelparkering ved strand i o_Fri1.

Det skal anlegges minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 70 m² BRA eller boenhet, hvorav minst halvparten skal være i kjeller.

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller boenhet. Bilparkering for boligene skal være i parkeringskjeller.

Det tillates inntil 40 offentlige parkeringsplasser på terreng i o_P1 og o_P2.

Det skal anlegges 1-2 parkeringsplasser per 100 m² BRA til forretning. Bilparkering skal være i parkeringskjeller.

Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA til forretning.

3.6 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallsug. Maksimal avstand fra inngang til nedkast skal være 50 m. Returpunkt for glass og papp/papir skal etableres i felt f_R. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Grad av utnyttning

Minimum arealutnyttelse innenfor planområdet er 6 boliger per dekar.

Det tillates maks 476 boliger innenfor planområdet.

4.2 Bebyggelse

4.2.1 Felt B3-1A

Boligene kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1345 m².

4.2.2 Felt B3-1B

Boliger i felt B3-1B skal utformes som tre punkthus med innbyrdes avstand på minimum 8 m, og kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1470 m².

4.2.3 Felt B3-2A

Boliger i felt B3-2A kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1825 m². Bebyggelsen skal utformes med én gjennomgående åpning, med minimum to meters bredde, på tvers av bebyggelsens hovedretning i alle plan.

4.2.4 Felt B3-2B

Boliger i felt B3-2B skal utformes som tre punkthus med innbyrdes avstand på minimum 8 m, og kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1470 m².

4.2.5 Felt B3-3A

Boliger i felt B3-3A kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 2100 m². Bebyggelsen skal utformes med to gjennomgående åpninger, hver med minimum to meters bredde, på tvers av bebyggelsens hovedretning i alle plan.

4.2.6 Felt B3-3B og B3-3C

Boliger i felt B3-3B og B3-3C kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1570 m².

4.2.7 Felt B3-4A

Boligene i kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 930 m².

4.2.8 Felt B3-4B

Boligene kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1040 m².

4.2.9 Felt B3-4C

Boligene kan oppføres med maks utnyttelse $BYA = 815 \text{ m}^2$.

4.2.10 Felt B3-4D

Innenfor kombinert formål i felt B3-4D skal det etableres forretning eller tjenesteyting i første etasje. I andre til fjerde etasje skal det etableres bolig. Maks utnyttelse for feltet er $BYA = 565 \text{ m}^2$. Bebyggelsen skal utformes som ett punkthus. Første etasje mot Strindfjordvegen skal minimum ha en avstand på 2,5 m fra formåls grensen i vest. Det skal etableres gatetun der første etasje er inntrukket.

4.2.11 Felt B3-4E

Innenfor kombinert formål i felt B3-4E skal det etableres forretning eller tjenesteyting og gatetun i første etasje. I andre til femte etasje skal det etableres bolig. Maks utnyttelse for feltet er $BYA = 520 \text{ m}^2$. Bebyggelsen skal utformes som ett punkthus. Første etasje skal maksimalt utgjøre 90 % av etasjen over. Det skal etableres gatetun der første etasje er inntrukket.

4.2.12 Felt B3-4F

Innenfor kombinert formål i felt B3-4F skal det etableres forretning eller tjenesteyting og gatetun i første etasje. I andre til åttende etasje skal det etableres bolig. Maks utnyttelse for feltet er $BYA = 510 \text{ m}^2$. Bebyggelsen skal utformes som ett punkthus. Første etasje skal maksimalt utgjøre 90 % av etasjen over. Det skal etableres gatetun der første etasje er inntrukket.

4.3 Ensidige leiligheter

For feltene B3-4D og B3-4F tillates ensidige øst- eller nordvendte leiligheter.

4.4 Adkomst til p-kjeller

Boliger innenfor felt B3-1B, B3-2B, B3-3B, B3-3C og B3-4C, som ikke har direkte adkomst til p-kjeller, skal ha adkomst til p-kjeller via nærmeste trapperom.

4.5 Boliger og uteoppholdsareal, felt BUA1, BUA2 og BUA3

Feltene skal være felles for hele planområdet. Innenfor feltene skal det opparbeides felles kjørbare gangatkomst til tilstøtende boligfelt. Det tillates ikke etablert parkering innenfor feltene. Feltene skal prioriteres som gang- og sykkelsoner med leke- og oppholdsareal.

Innenfor feltene skal det avsettes areal for av- og pålasting til boliger og ivaretas snumulighet for personbil og varelevering. Innenfor feltene skal det opparbeides felles grøntareal, lekeområder og oppholdsarealer for boligene. Arealene kan romme sykkelparkering og nedkaststasjoner for avfall. Lekearealer skal ha gode solforhold og være skjermet mot vind og trafikk. Utearealer på dekke over parkeringskjeller skal ha overdekning som muliggjør beplantning.

4.6 Småbåtanlegg, felt SA

Innenfor feltet skal det etableres punkt for oppsamling og håndtering av avfall fra båtpuss og andre typer aktiviteter i havna som kan medføre utslipp av miljøskadelige stoffer. Farlig avfall skal oppbevares i egnede beholdere som skal være merket med type innhold. Beholdere skal kunne låses når de ikke er i bruk og være sikret mot avsig og lekkasje.

Plan for behandling av farlig avfall skal godkjennes av Trondheim kommune.

Spyleplass for båter skal ha fast dekke (betong/asfalt) med fall mot drenerende grøft/sluk. I grøft/sluk skal det etableres oppsamlings-/rensesystem for å skille ut malingsrester og miljøgifter fra spylevannet, før det slippes ut i resipienten.

Plan for opparbeidelse av serviceområdet skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Gang- og sykkelveg, felt GS1, GS2, GS3, GS4 og GS5

Gang- og sykkelveger skal være offentlige og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. For feltene GS2 og GS3 skal asfaltbredde begrenses til maks 3 m.

Areal innenfor formålet som ikke opparbeides til gang- og sykkelveg skal etableres som grøntareal. Arealene skal være sammenhengende med tilstøtende grøntareal. For GS2 tillates ett krysningspunkt i forbindelse med kjørbar adkomst til tun B3-1 og B3-2.

5.2 Offentlig parkering, felt P1

Parkeringsplassene skal ha klar avgrensning, og parkeringsanlegget skal innrammes med tre/buskevegetasjon. Det skal være kjørbar adkomst gjennom hele feltets lengderetning til GS3 og til GLG3. Parkeringsplasser må ikke være til hinder for beredskapstrafikk og utrykningskjøretøy. For feltet tillates parkering mot GS4 og adkomst til nedkjøringsrampe for parkeringskjeller i AG2. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

5.3 Offentlig parkering, felt P2

Parkeringsplassene skal ha klar avgrensning. Det skal være kjørbar adkomst gjennom hele feltets lengderetning til GT2. Parkeringsplasser må ikke være til hinder for beredskapstrafikk og utrykningskjøretøy. For feltet tillates parkering mot GS5. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

5.4 Offentlig gatetun, felt GT1 og GT2

Innenfor feltene skal det opparbeides beplantningssoner. Gående og syklende skal prioriteres framfor kjørende. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

Innenfor felt GT2 skal det avsettes areal for av- og pålastning til boliger og areal til snumulighet for personbil og varebil. Innenfor feltet skal det opparbeides kjørbar gangatkomst til feltene B3-4D, B3-4E og B3-4F. Sykkelparkering og nedkaststasjoner for avfall skal etableres innenfor feltet.

5.5 Kombinert formål, veg og annen veggrunn grøntareal, felt AG1 og AG2

Feltene skal være felles for hele planområdet. For felt AG1 skal det opparbeides avkjørsel fra Strindfjordvegen. Felt AG2 skal tilknyttes avkjørsel fra Strindfjordvegen via felt P1. Innenfor feltet skal det etableres nedkjøringsrampe til parkeringskjeller.

Areal som ikke er opparbeidet til trafikkareal/ kjørerampe skal etableres som grøntareal med tre- og buskbeplantning.

Innenfor felt AG1 og AG2 tillates oppført trafo/pumpehus.

5.6 Vertikalnivå 1, parkeringsanlegg, felt P3

Feltet er felles for hele planområdet. Feltet skal benyttes til parkering og kjøreareal. Det kan etableres boder/ teknisk rom innenfor feltet. Innenfor bestemmelsessone #5 tillates etablert lager/ servicefunksjoner i tilknytning til næringsareal på B3-4D, E og F.

Sammen med søknad om tillatelse skal det legges ved parkeringsplan som viser antall parkeringsplasser, og utforming av parkerings- og kjørearealer.

5.7 Vertikalnivå 3, gangbru, felt GB

Feltet skal være offentlig. Innenfor feltet tillates oppført gangbru og brukar.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Offentlig friområde, Fri1 og turvegtrasé, #1

Innenfor bestemmelsessone #1 skal det etableres turveg. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

Det skal etableres sykkelparkering innenfor feltet i tilknytning til badeplassen (o_Fri2).

6.2 Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnsstruktur/ lekeplass/ gang- og sykkelveg/ kjøreveg, GLG1, GLG2, GLG3 og GLG4

Feltene skal være felles for hele planområdet. Innenfor feltene skal det opparbeides felles grøntareal, lekeområder og oppholdsarealer for boligene. Lekearealene skal ha gode solforhold og være skjermet for vind og trafikk. Innenfor felt GLG1, GLG2 og GLG3 skal det opparbeides felles kjørbart adkomst til tilstøtende boligfelt B3-1, B3-2 og B3-3.

6.3 Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnsstruktur/ uteoppholdsareal/ lekeplass, GUL1 og GUL2

Feltene skal være felles for hele planområdet. Innenfor feltene skal det opparbeides felles grøntareal, lekeområder og oppholdsarealer for boligene. Lekearealene skal ha gode solforhold og være skjermet for vind og trafikk.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FSV1, FSV2, FSV3

Det tillates oppført bryggeanlegg innenfor feltene. Feltene skal være felles for beboerne i planområdet.

7.2 Offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FSV4, FSV5, FSV6

Det tillates oppført anlegg i møte med sjø. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone/ friområde, Fri2

Utforming skal være i samsvar plan for offentlige friområder. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone, frisikt H140

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt over 0,5 meters høyde over tilstøtende vegbaner.

§ 9 BESTEMMELSESONOMRÅDE

9.1 Trappeadkomst

Innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 kan det etableres trappeatkomst mellom terreng og kjeller.

9.2 Sikt

Det tillates ikke bebyggelse innenfor #4, med unntak av bebyggelse under bakken. Det tillates etablert trappeatkomst mellom terreng og kjeller der felt B3-3C og #4 overlapper.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Utomhus

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

10.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

10.3 Vann- og avløpsplan

VA-plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor planområdet. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann.

10.4 Plan for avfallsøsning

Plan for avfallsøsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

10.5 Plan for offentlige friområder

Plan for offentlige friområder Fri1, Fri2 og gangbroer skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for boliger i planområde.

10.6 Plan for offentlige samferdselsareal

Detaljerte planer for gang- og sykkelveg, gatetun, parkering, gangbro og kjøreveg skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for boliger i planområdet.

10.7 Geotekniske forhold

Rapport for geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for byggetiltaket (inkludert fyllinger) kan gis. Rapporten skal også identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Kontrollplan skal være ferdig før igangsetting.

10.8 Forurensning i grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid og veileder Tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-255/2009 (Klima- og forurensningsdirektoratet). Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

10.9 Havnivåstigning / stormflo

Det skal ved plassering og utforming av boligene tas høyde for mulig havstigning / stormflo, beregnet til ca kote +3,0 m i år 2100.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**11.1 Skolekapasitet**

Søknad om tillatelse til tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

11.2 Sikker skoleveg

Sikker skoleveg skal være dokumentert før første brukstillatelse gis.

11.3 Friområder

Friområdene Fri1 og Fri2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B3-2 og B3-3 kan gis.

Det skal etableres sykkelparkering i Fri1 ved badeplass før brukstillatelse kan gis.

11.4 Samferdselsareal

Gang- og sykkelveg, parkering, gatetun og kjørbare adkomst skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i tilstøtende boligfelt.

Gangbro fra Fri1 og over til OF2 i <Grilstadfjæra, Grilstad båthavn, 2009, planid: r391a> skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B3-2 og B3-3.

Gangbro fra Fri1 til GT2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor felt B3-4/E/F.

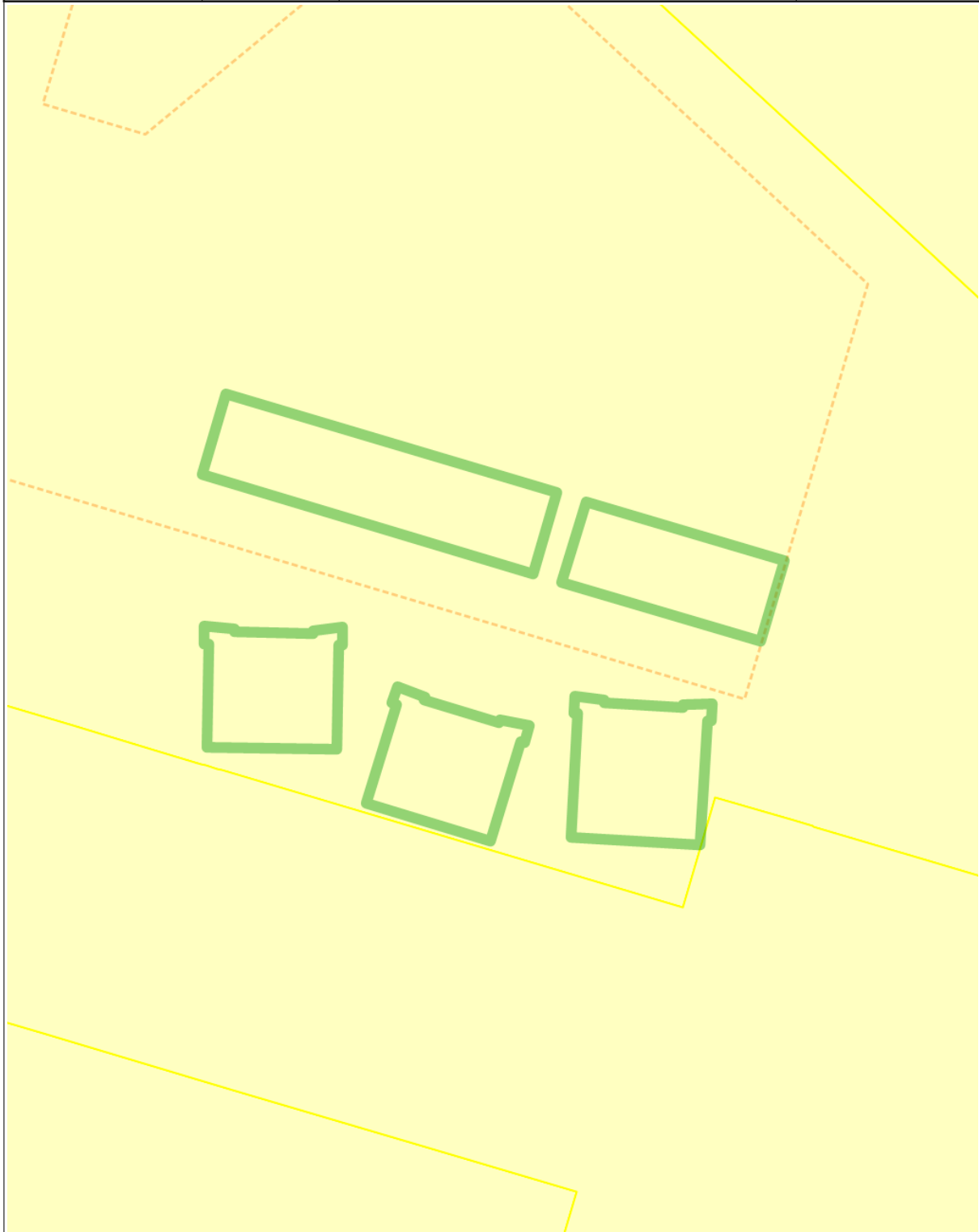
11.5 Uteoppholdsareal

Uteområder med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i tilstøtende boligfelt.

Dato og signatur

Pita Ottervik 

 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 1011	Fnr: 0	Snr: 85	
	Adresse:	Strindfjordvegen 23A 7053 RANHEIM				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strindfjordvegen 23A
7053 RANHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre