

Anton Jenssens veg 80 B

Innhold

5

Velkommen til Anton Jenssens veg 80 B

8

Nøkkelinformasjon

44

Eiendommen

53

Tekniske dokumenter

Velkommen til Anton
Jenssens veg 80B.



Velkommen til

Anton Jenssens veg 80 B



En svært innbydende selveierleilighet fra 2006 med barnevennlig og attraktiv beliggenhet like ved Grilstad Marina.

SÆRDELES FLOTT & PÅKOSTET LEILIGHET MED 3 SOVEROM. To bad og to stuer - Oppført i 2006- Pusset opp i 2023. P-plass.

Velkommen til Anton Jenssens veg 80B. En stor og moderne leilighet over to plan med svært barnevennlig beliggenhet nede ved Grilstad Marina. Leiligheten har vært gjenstand for store oppgraderinger i 2023 og fremstår meget innbydende. Her bor du både sentralt, men tilbaketrukket.

Etterspurte kvaliteter:

- Ladestien innenfor ca 200 meter.
- Meget fornuftig planløsning over to plan.
- Rusleavstand til Metrobuss, treningscenter, dagligvare og badestrand.
- Ca 7 minutters kjøring inn til sentrum.
- Parkeringsplass like utenfor døra.
- Oppusset i 2023.
- Lekkert, nytt kjøkken fra KVIKK.
- Loftstue med høy bruksverdi.
- Sørvestvendt balkong med gode solforhold.
- Byggeår 2006.
- Barnevennlig område med kunstgressbane og lekeplasser like i nærheten.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning.

Velkommen! Velkommen til Anton Jenssens veg 80B. En stor og moderne leilighet over to plan med svært barnevennlig beliggenhet nede ved Grilstad Marina. Leiligheten har vært gjenstand for store oppgraderinger i 2023 og fremstår meget innbydende. Her bor du både sentralt, men tilbaketrukket.

Etterspurte kvaliteter:

- Ladestien innenfor ca 200 meter.
- Meget fornuftig planløsning over to plan.
- Rusleavstand til Metrobuss, treningscenter, dagligvare og badestrand.
- Ca 7 minutters kjøring inn til sentrum.
- Parkeringsplass like utenfor døra.
- Oppusset i 2023.
- Lekkert, nytt kjøkken fra KVIKK.
- Loftstue med høy bruksverdi.



Leiligheten er vesentlig oppusset i 2023 og fremstår svært tiltalende.

- Sørvestvendt balkong med gode solforhold.
- Byggeår 2006.
- Bod i kjeller på ca 14 kvm.
- Barnevennlig område med kunstgressbane og lekeplasser like i nærheten.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning.

Velkommen!

.

Anton Jenssens veg 80 B

Prisantydning	5 490 000
Omkostninger	138 518
Totalpris	5 628 518
Fellesutgifter	2 299 pr. mnd.
Bruksareal	115 m ²
BRA-i	101 m ²
BRA-e	14 m ²
BRA-b	0
TBA	6 m ²
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	2 923 m ²
Byggeår	2007





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Moholt



Odin Sundland

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

92444082

odin.sundland@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Vegamot 18, 7049 Trondheim

Lyst & innbydende over to plan

Lys & åpen stue med nærhet til kjøkkenet.



Leiligheten oppvarmes med elektrisitet og gasspeis på stue.















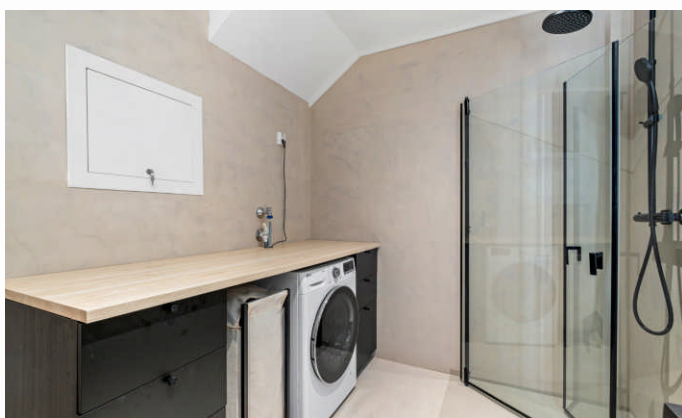






To bad

Høy komfort med baderom i hver etasje.





Leiligheten har to bad hvorav hovedbadet i 2.etasje er på 7 kvm.






Badet i 3. etasje er på
3,5 kvm og har
servant i skap og wc.








I 2.etasje finner du et
soverom, hovedbad,
stue og kjøkken.





Herlig førsteinntrykk -
flislagt entre med
varmekabler i gulv.



Soverom & loftstue

Lyse, gode og
fornuftige soverom
samt loftsstue.






Lyst og romslig soverom på 12,5 kvm med plass til både dobbeltseng, pult, kommoder og annen innredning.

Barnerommet i
3.etasje er på 7 kvm.







Flott soverom i
2.etasje på 9 kvm med
plass til dobbeltseng
og garderobeskap på
venstre hånd.











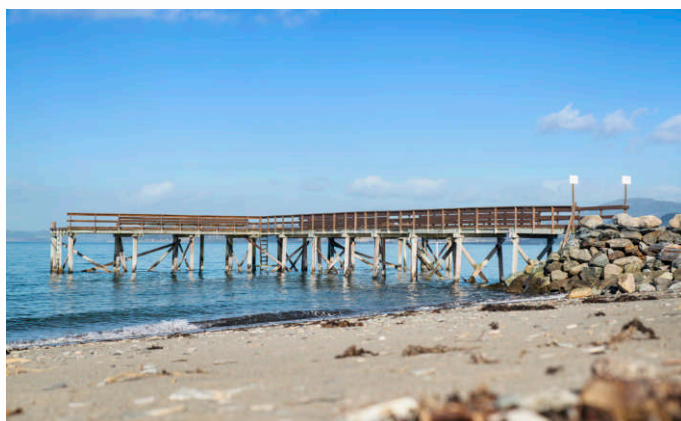
Nærområdet

Sjønært med Ladstien like utenfor døra





Sørvestvendt balkong
med gode solforhold
sommers tid.







Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 115,0 m²

- BRA-i: 101,0 m²
- BRA-e: 14,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Takstmanns kommentar på arealberegningen: Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Kott i knevegger er ikke medregnet i ALH.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Anton Jenssens veg 80B. En stor og moderne leilighet over to plan med svært barnevennlig beliggenhet nede ved Grilstad Marina. Leiligheten har vært gjenstand for store oppgraderinger i 2023 og fremstår meget innbydende. Her bor du både sentralt, men tilbaketrukket.

Etterspurte kvaliteter:

- Ladestien innenfor ca 200 meter.
- Meget fornuftig planløsning over to plan.
- Rusleavstand til Metrobuss, treningssenter, dagligvare og badestrand.
- Ca 7 minutters kjøring inn til sentrum.
- Parkeringsplass like utenfor døra.
- Oppusset i 2023.
- Lekkert, nytt kjøkken fra KVIKK.
- Loftstue med høy bruksverdi.
- Sørvestvendt balkong med gode solforhold.
- Byggeår 2006.
- Bod i kjeller på ca 14 kvm.
- Barnevennlig område med kunstgressbane og lekeplasser like i nærheten.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning.

Velkommen!

Beliggenhet

Anton Jenssens veg 80B har en særdeles flott plassering på Grilstad/Nedre Charlottenlund med både metrobuss, kjøpesenter, badestrand og ladestien like utenfor døra. Her bor du i barnevennlige omgivelser med det meste innenfor rusleavstand. Dersom man skal inn til sentrum av Trondheim tar det ca 7-8 minutters kjøring. Her bor du med andre ord supersentralt, men samtidig nært flotte turstier og rekreasjonsområder. Bygget ble oppført så sent som i 2006 og fremstår derfor både moderne og tiltalende.

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Entre/trapp, soverom, bad, stue og kjøkken.

Loft: Gang/trapp, 2 soverom og toalett.

Standard

2. etasje

Entre/trapp: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Microsement på gulv og vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, vannmåler og veggmontert wc.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gasspeis. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Loft

Gang/trapp: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Toalett: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servantskap og wc.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkeringsplass på p-plass like utenfor bygget. Gjesteparkering for besøkende.

Diverse

Det er pliktig medlemskap i Grilstadjæra Velforening. Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø. Velforeningen skal forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, ballplass, veier, gangstier, felles ledninger og lignende) som eies av velforeningen.

Medlemskontingent kr. 1270,- pr. kvartal.

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr. 160 505,-.

Egenkapitalen i borettslaget utgjorde pr. 31.12.2023 kr. 532 494,-.

Disponible midler utgjorde pr. 31.12.2023 kr. 2 408 780,-.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

Sameiet Grilstadjæra IV Stiftet 2007 Org.nr. 992259485 Gnr. 17, bnr. 800 i Trondheim kommune. Sameiet består av 22 seksjoner i Anton Jenssens veg 70 – 90. Sameiet ble stiftet 03.07.2007. Eid grunn.

Det er pliktig medlemskap i Grilstadjæra Velforening. For kontingent og eventuelle andre kostnader, kontakt velforeningens forretningsfører.

Fellesgjeld: Sameiet har ikke felles lån

Forsikring: Sameiet har sin fullverdi bygningsforsikring i: Gjensidige, forsikringsnummer 82551568.

Diverse: Sameiet har tegnet kollektiv avtale for kabel -TV og internett med GET. Eventuelle tilleggsbestillinger faktureres eier direkte. Dekoder og modem utplassert av GET tilhører boligen og skal

stå igjen ved salg.

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht husordensregler.

Styregodkjenning: Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelse om styregodkjenning av ny eier.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Det er lagt microsement på hele badet og byttet baderomsinnredning datert til 04/01/23.

-Det er lagt epoxy primer, 3 lag microsement, topplakk 2 komp 3 lag og ct1.

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

-Installasjon av varmekabler i gang og montering av termostat.

-Det foreligger samsvarserklæring.

14 | Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Nei, men sameiet jobber for at alle enheter får lagt opp strøm til det.

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)?

-Det er tidvis noe knittring i gulvet på stua, men det oppleve ikke sjenerende.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 3
TG 1: 19
TG 2: 5
TG 3: 0
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Balkong, terrasse, platting
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Balkongen er tekket med papp med fall til takrenne. Fallforhold og selve tekkingen lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

-Vinduer og dører: Balkongdør
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrering av svelling i nedre del av balkongdør, tiltak må påregnes.

-Taktekking
Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder på tekkingen med usikker tetthet i tiden som kommer.

-Våtrom: Bad (membran, tettesjikt og sluk)
Det foreligger ingen Sintef godkjenning for etablering av microsement som nytt tettesjikt over eksisterende tettesjikt, da spesielt med tanke på tetthet i forbindelse med utførelse i overganger sluk og rørgjennomføringer. Tilstandsgrad 2 er derfor vurdert med bakgrunn i alder på originalt tettesjikt fra byggeår og derav økt risiko for lekkasjer.

-Våtrom: Bad (sanitærutstyr)
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende drenering for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd systerne.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Grunnmur og fundament
Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader. Innvendig kontroll begrenser seg til bodareal og fellesarealer, det er ikke kontrollert grunnmursoverflater i rom eid av andre beboere. Det registreres ingen synlige sprekker i synlig grunnmur på befaringsdagen. TG-IU gis med bakgrunn i begrenset kontroll av grunnmursoverflater uten mulighet for å vurdere tilstands

LOVLIGHET:

-Kontrollerte byggetegninger fra byggesøknad er datert 07.02.07 og 07.03.11/ 31.01.12 for bruksendring av loft. Bruksendring av soverom på loft ble godkjent 05.09.2024. Bruksendring av soverom på loft ble godkjent 05.09.2024. Søknad om ferdigattest for tiltaket ble innsendt 06.09.2024. Ferdigattesten er ikke mottatt, men bekreftet innsendt søknad.

-Ferdigattest fra byggeår er datostemplet 12.02.09. Ferdigattest for bruksendring er datostemplet 01.03.12.

-Rømning er vurdert vurdert ivaretatt med sprinkling av oppholdsrom og rømning via trapp. Det forbeholdes at rømning er i henhold til søknad i byggesak bruksendring.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leilighet i 4-mannsbolig er etablert i 2.etasje og loft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
2923,30 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for: Anton Jenssens veg 80 B, ferdigattest for bruksendring av loft, allerede utført endring til boligdel med bad. Ferdigattesten er fra 01.03.2012. Det foreligger godkjent bruksendring for loft datert 05.09.2024. Eier har sendt inn søknad om ferdigattest til kommunen.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dag ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Utleie skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og gasspeis på stue.

Energikarakter: D - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 137 250,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 10 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 642 218,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 299,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Kabel-tv og internett 538,-
- Felleskostnader 1 761,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til kr. 19 176,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i juli 2024 som var på kr 1 598,-

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)

1 270

Andel fellesformue

Kr. 32 299,- pr. 12.08.2024.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Grilstadfjæra IV, Orgnr: 992259485

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjenning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenumr. 82551568.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 512 544,-

Driftskostnader kr. 516 886,-

Årsresultat kr. 21 277,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 681 284,- per 31.12.2023.

Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 0,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra

eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjenning for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenn/parabol, varmepumpe, markiser, platter, leegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht husordensregler.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen/kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)
Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013). Gjeldende regulering for området: Grilstad gård, del av 17/1, mellom Ranheimsvegen og jernbanen. (3.3.2005) Boliger 1997.27 m 2 5001 r0340b
Grilstad gård, del av 17/1, mellom Ranheimsvegen og jernbanen. Felles avkjørsel.

Det eksiterer ikke planer som berører eiendommen per dags dato.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt

salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Odin Sundland per e-post odin.sundland@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 44 40 82. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for

kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med

megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Moholt sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Andreas Refseth Wæraas og Nina Rakhi Dhunsi.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Anton Jenssens veg 80 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 17, bnr. 800, snr. 13 i Trondheim. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 11240073.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,700 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

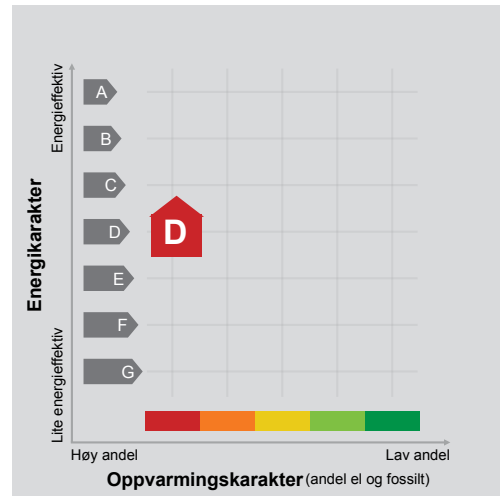
Ansvarlig megler er Odin Sundland / +47 92 44 40
82/ odin.sundland@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 10.09.2024

Tekniske dokumenter

ENERGIATTEST

Adresse	Anton Jenssens veg 80B
Postnummer	7053
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	800
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21076716
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-12064
Dato	20.08.2024



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

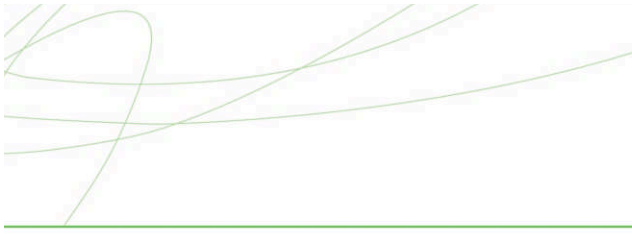
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Følg med på energi bruken i boligen

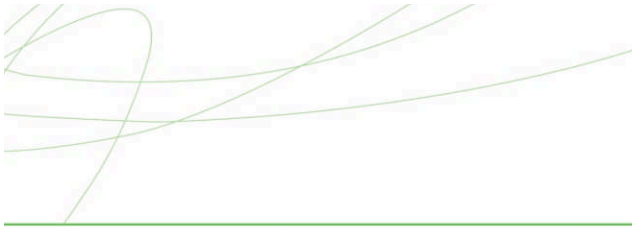
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer

- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

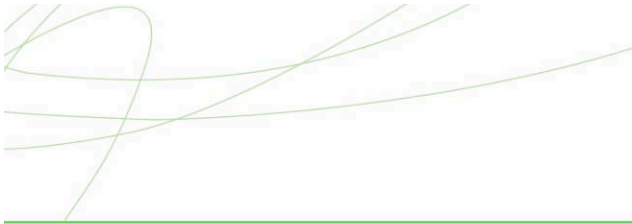
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukedur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Anton Jenssens veg 80B 7053 RANHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2007

BRA: 115 m²

BRA-i: 101 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

19

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 17 BNR: 800 SNR: 13

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Anton Jenssens veg 80B
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 omfang, 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/21503>

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 håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er dekket med papp med fall til takrenne. Fallforhold og selve tekkingen lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke.

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører: Balkongdør

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrering av svelling i nedre del av balkongdør, tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det må gjøres tiltak mot svelling i nedre del av balkongdør, overflatebehandling eller lokal utskifting må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder på tekkingen med usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking og overgange beslag anbefales når forholdene gjør det mulig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det foreligger ingen Sintef godkjenning for etablering av microsement som nytt tettesjikt over eksisterende tettesjikt, da spesielt med tanke på tetthet i forbindelse med utførelse i overganger sluk og rørgjennomføringer.

Tilstandsgrad 2 er derfor vurdert med bakgrunn i alder på originalt tettesjikt fra byggeår og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglede dreksåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygde sisternene.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Innvendig kontroll begrenser seg til bodareal og fellesarealer, det er ikke kontrollert grunnmursoverflater i rom eid av andre beboere. Det registreres ingen synlige sprekker i synlig grunnmur på befaringsdagen.

TG-IU gis med bakgrunn i begrenset kontroll av grunnmursoverflater uten mulighet for å vurdere tilstands.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2024

Rapportdato
9.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Refseth Wæraas**
Navn: **Nina Rakhi Dhunsi**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er signert 20.08.24.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen** Telefon: **45228072**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Anton Jenssens veg 80B, 7053 Ranheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	17	Bruksnr:	800	Festenr:	
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2007** - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 4-mannsbolig er etablert i 2.etasje og loft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	67	67	0	0	6
Loft	34	34	0	0	0
Kjeller - bod	14	0	14	0	0
Totalt m²	115	101	14	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	51	34	17
Totalt m²	51	34	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	67	67	0	Entre/trapp , soverom, bad, stue og kjøkken	
Loft	34	34	0	Gang/trapp, 2 soverom og toalett.	
Totalt m²	101	101	0		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Kott i knevegger er ikke medregnet i ALH.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det registreres stedvis flate partier i terreng, boligen vurderes og ikke være særlig utsatt for overflatevann.	
På grunn av tildekte plater mot grunnmur er det ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist.	
Ingen avvik registreres.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-IU**

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Innvendig kontroll begrenser seg til bodareal og fellesarealer, det er ikke kontrollert grunnmursoverflater i rom eid av andre beboere. Det registreres ingen synlige sprekker i synlig grunnmur på befaringsdagen.

TG-IU gis med bakgrunn i begrenset kontroll av grunnmursoverflater uten mulighet for å vurdere tilstands.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Dette gjelder del med bodarealer og fellesareal i kjeller, arealer som er eid av andre boenheter er ikke vurdert.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-1**

Ingen avvik registreres.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-2
<p>Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Balkongen er dekket med papp med fall til takrenne. Fallforhold og selve tekkingen lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke.</p> <p>Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-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-1
<p>Det registreres stedvis noe svelling i foring til takvindu og rennermerke, slik det framsto på befaringdagen kan dette komme av vindu i åpen stilling og inn driv fra nedbør. Det er målt med fuktmåler uten utslag på fukt, forholdet framstår som kosmetisk uten behov for tiltak.</p> <p>Ingen avvik registreres.</p>	

6.6 Vinduer og dører: Balkongdør

Beskrivelse	
Balkongdør med 2-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?	Ja

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-2
Tilstansgrad 2 gis med bakgrunn i registrering av svelling i nedre del av balkongdør, tiltak må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjøres tiltak mot svelling i nedre del av balkongdør, overflatebehandling eller lokal utskifting må påregnes.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utover behov for normalt vedlikehold registreres ingen vesentlige avvik.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.9 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Kontroll er utført fra bakkeplan, ingen avvik registreres.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Det registreres ingen avvik.

6.11 Taktekking

Type tekking

Papp

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p> <p>Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder på tekkingen med usikker tetthet i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Inspeksjon og vurdering av taktekking og overgange beslag anbefales når forholdene gjør det mulig.</p>	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
<p>Ingen avvik registreres.</p>	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inispisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.15 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
Selger opplyser at kjøkken er montert i 2023. Ingen avvik registreres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekk er tilkoblet mekanisk avtrekk.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollerte byggetegninger fra byggesøknad er datert 07.02.07 og 07.03.11/ 31.01.12 for bruksendring av loft. Bruksendring av soverom på loft ble godkjent 05.09.2024.	
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 fra byggeår er datostemplet 12.02.09. Ferdigattest for bruksendring er datostemplet 01.03.12.	
Bruksendring av soverom på loft ble godkjent 05.09.2024. Søknad om ferdigattest for tiltaket ble innsendt 06.09.2024. Ferdigattesten er ikke mottatt, men bekreftet innsendt søknad.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Rømning er vurdert vurdert ivaretatt med sprinkling av oppholdsrom og rømning via trapp. Det forbeholdes at rømning er i henhold til søknad i byggesak bruksendring.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Ingen avvik registreres.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ingen avvik registreres.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Fordelerskap og stoppekran er plassert på bad.	
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-1
Ingen avvik registreres.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i entrè ved trapp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
Det er skiftet bryterpanel på bad og etablert gulvvarme på entrè i 2023.	
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk. Ventilasjonsmotor er plassert på loft i knevegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg som er overflatebehandlet med microsement.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har på egeninnsats oppgradert rommet med overflatebehandling i form av microsement over eksisterende fliser, i tillegg til installert av ny innredning i 2023. For mer info om microsement vises det til selgers egenerklæring.	
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-1
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det foreligger ingen Sintef godkjenning for etablering av microsement som nytt tettesjikt over eksisterende tettesjikt, da spesielt med tanke på tetthet i forbindelse med utførelse i overganger sluk og rørgjennomføringer.	
Tilstandsgrad 2 er derfor vurdert med bakgrunn i alder på originalt tettesjikt fra byggeår og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dreksåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisternene.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten dreksåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	11240073		
Adresse	Antonjenssens veg 80b		
Postnummer	7053	Poststed	RANHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år5mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Andreas Refseth	Selger1etternavn	Wæraas
Selger2fornavn	Nina Rakhi	Selger2etternavn	Dhunyi

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Det er lakt microsement på hele badet og byttet baderomsinnredning datert til 04/01/23

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er lakt epoxy primer, 3 lag microsement, topplakk 2 komp 3 lag og ct1

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Det er tidvis noe knittring i gulvet på stua, men det oppleve ikke sjenerende.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

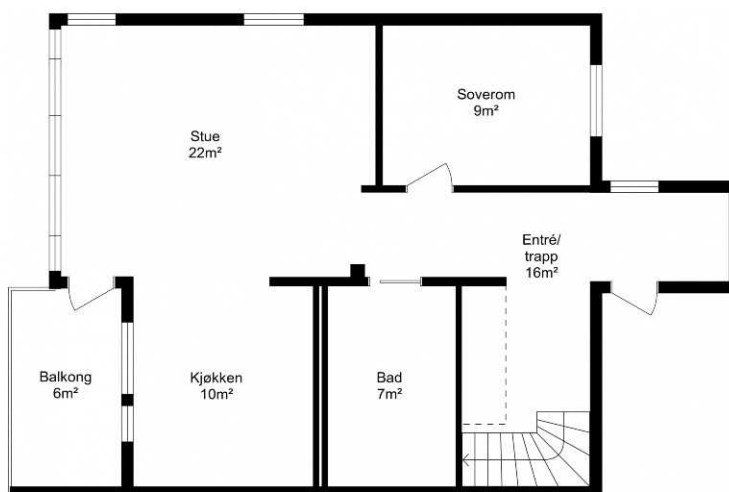
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Anton Jenssens veg 80B

2. Etasje



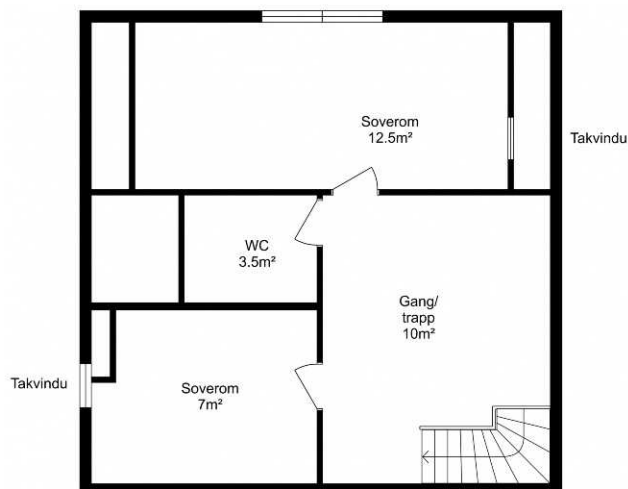
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
 Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
 Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Anton Jenssens veg 80B

Loft



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
 Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
 Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



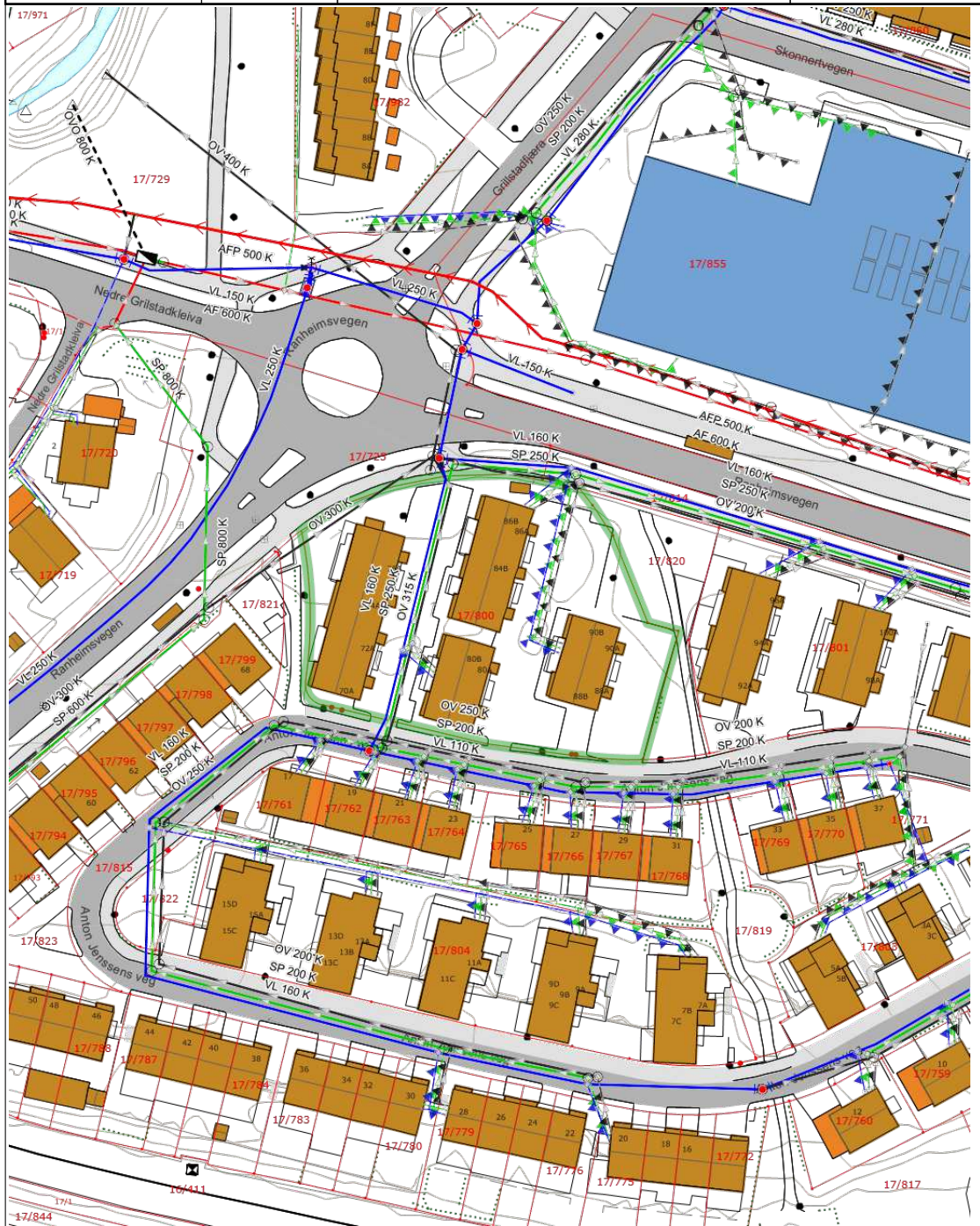
Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 800	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Anton Jenssens veg 80B 7053 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Teiggrensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Nettverksstasjon		Skap
	Nettverksstasjon grunnriss		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Gjerde		Loddrett mur		Skjerm
	Voll		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Bygning under bakken
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Elvekant		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Elv		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				



Trondheim

Reguleringsplaner

































Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 800	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Anton Jenssens veg 80B 7053 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	Bevaring av bygninger og anlegg		Bolig		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Jernbane
	Offentlig friområde		Park		Turveg
	Friområde i sjø og vassdrag		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Felles grøntareal		Frisikt		Boligbebyggelse
	Forretning/Kontor/Tjenesteyting		Veg		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal		Friområde

R 340b

Arkivsak:04/08888

**REGULERINGSPLAN FOR GRILSTAD, DEL AV GNR/BNR 17/1, MELLOM
RANHEIMSVEGEN OG JERNBANEN.**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 25.10.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 19.11.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 19.11.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 03.03.2005
Dato for reviderte bestemmelser i hh til bystyrets vedtak	: 03.03.2005

§1 Planens begrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 Formålet med planen og de tilhørende bestemmelsene

Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne miljøkvaliteter.

Å legge opp til en boligstruktur som gir forskjelligartete typer boliger som samlet kan tilfredsstillende et større spekter av behov.

§3 Reguleringsformål

Bygeområder:	Bolig Allmennyttig formål (grendehus)
Offentlige trafikkområder	Kjøreveg Gang-og sykkelveg Annet vegareal
Offentlige friområder	Park/turveg
Spesialområder	Bevaringsområde kulturminne
Fellesområder:	Felles avkjørsel/parkering Felles lekeareal (balløkke, kvartalslekeplass og sandlekeplass) Felles grøntareal. Annet fellesareal for flere eiendommer

§4 Generelle bestemmelser

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 skal det sendes inn detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende vegetasjon og planlagt beplantning,

forstøtningmurer, støybeskyttelses tiltak og arealavgrensende tiltak. Dessuten skal planen vise avkjørsler og parkering, gangveier, oppholdsarealer, lekeplass og avfallshåndtering.

I forbindelse med gang-og sykkelvegens passasje inn i planområde ved bussholdeplass, FA4 og ved atkomstvegen skal støyskjermen plasseres og utformes på en slik måte at man unngår hull i støyskjermingen.

Jernbanen skal sikres med flettverksgjerde ved oppbrudd av støyskjerm ved jernbanebro vest og skjæring i øst på planen. Uttalelse fra jernbaneverket skal foreligge ved godkjenning av skjermingstiltak mot jernbanen.

I regulerte frisisiktsoner skal det være friskt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§5 **Byggeområder** Fellesbestemmelser

Byggegrense:

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser og med maks gesims cotehøyde som vist på plankartet

Parkering:

Parkering skal beregnes iht kommunale parkeringsvedtekter. Garasjer /carporter skal tilpasses bolighusenes i form, materialvalg og fargebruk. Bygningsrådet kan godkjenne at garasjer/carporter plasseres inntil 0,5 meter fra nabogrense, eller i nabogrense når garasje/carport for to eiendommer bygges sammen. Langs boligveg kan garasje/carport for inntil 4 biler plasseres inntil 1 meter fra opparbeidet fortau. Tilfredstillende siktforhold skal ivaretas.

Gjerder:

Det tillates gjerder med høyde inntil 1 meter.

§6 **Byggeområde bolig**

B1

Maksimum BYA = 53%.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen kan ha takvinkel maksimum 40 grader. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

Boenheter på 1.etasjes plan skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard.

B2

Maksimum BYA = 57%.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen kan ha takvinkel maksimum 40 grader. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

Boenheter på 1.etasjes plan skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard.

B3

Maksimum BYA = 38%.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

Boenheter på 1. etasjes plan skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard.

B4

Maksimum BYA = 44%.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

Boenheter på 1. etasjes plan skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard

B5

Maksimum BYA = 54%.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

B6

Maksimum BYA = 40%.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen kan ha takvinkel maksimum 40 grader. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

B7

Maksimum BYA = 35%.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen kan ha takvinkel maksimum 40 grader. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

Generelt:

Takoppløft/ark skal tilpasses bygningens arkitektoniske karakter. Oppløft skal ikke overstige mer enn 1/3 av takflatens bredde.

Minst 40% av boligene skal ta hensyn til tilgjengelighet og universiell utforming.

§7 Allmenntilgjengelig formål (grendehus)

Det tillates oppført grendehus tilpasset området øvrige karakter og terreng. Før byggetillatelse blir gitt skal det dokumenteres at støyforholdene både innendørs og utendørs oppholdsareal er i samsvar med myndighetenes retningslinjer. Det tillates inntil 5 p-plasser i tilknytning til grendehuset, hvorav 2 skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede personer.

§8 Offentlig trafikkområde

Gang- og sykkelvei med tilhørende trafikkdel, langs Ranheimsvegen skal opparbeides som vist på planen.

Standard offentlig boligvei reguleres til total bredde 9 meter, herav 5 meter kjøreveg og 2,5 meter gang- og sykkelveg.

Gang- og sykkelvei mellom B2 og B5, til bussholdeplass reguleres til 5 meters bredde,

opparbeides til 3 meters bredde.

§9 **Offentlig friområde**

Området skal nyttes til park. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§10 **Fellesområder**

Felles avkjørsel / parkering FA 2

Området er felles for ny boligbebyggelse.

Området skal benyttes til inn- og utkjøring for deler av B5 og B7, iht plankartet.

Felles avkjørsel / parkering FA 3-8

Området er felles for de respektive boliger iht plankartet.

Området skal benyttes til inn- og utkjøring.

Felles grøntareal FG 1 og 2

Området er felles for beboerne i er felles for felt B1-B7.

Området skal benyttes til rekreasjon og det legges til rette for felles gangsti som knytter sammen områdene FL1, 2,3,4 og F1.

Felles lekeareal - sandlekeplass FL 2,3,4,5,6,7

Området er felles for beboerne i er felles for felt B1-B7.

Området skal benyttes til rekreasjon og til lekeplass for barn.

Området skal opparbeides med belegg og utstyr.

Felles lekeareal - kvartalslekeplass FL 1

Området er felles for beboerne i er felles for felt B1-B7.

Området skal benyttes rekreasjon og til lekeplass for barn.

Området skal opparbeides med belegging og lekeredskap.

Felles lekeareal – balløkke FL 8

Området er felles for hele nærmiljøet.

Felles gangareal FA 4

Gjennomganger fra FA2 til Ranheimsvegen.

Området er felles for beboerne i felt B1-B7.

§11 **Spesialområder**

Bevaring kulturminne

Kulturminnene innen bevaringsområdet er av en slik alder at de er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytrekant.

Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak i grunnen. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen). Hogst av trær tillates, såfremt det ikke kjøres med større maskinelt utstyr som hogstmaskin eller større traktorer.

§12 Andre bestemmelser

Anleggsperioden

Med hensyn til evt støy, støv, rystelser og arbeidstid under anleggsperioden skal arbeidsmiljølovens bestemmelser gjelde.

Grunnforhold

For å sikre at utbyggingen ikke påvirker jernbanen skal det utføres grunnundersøkelser før rammetillatelse kan gis.

§13 Rekkefølgekrav

Ledningsplan skal foreligge og godkjennes av Trondheim Kommune før bygging igangsettes.

Boligveg og fortau skal opparbeides fram til eiendommen boligveg er planlagt for, før midlertidig brukstillatelse gis.

FG1 og FL4 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B1 og B2 gis.

FG2 og FL2 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B3 og B6 gis.

FL5 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B5 gis.

FL7 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B7 gis.

FG2 og FL6 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B4 gis.

FL1 og FL8 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for mer enn totalt 25 boenheter.

Før det gis tillatelse for mer enn 40 boliger må skolekapasiteten i området være avklart.

Gang- og sykkelveg langs Ranheimsvegen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for byggeområdet gis.

Bystyrets vedtak av 03.03.2005 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for del av Grilstad gård, gnr. 17/bnr. 1 som vist på kart i målestokk 1:1000, utarbeidet av Voll Arkitekter AS, og fremmet av ARO Eiendom AS senest datert 19.11.04 med bestemmelser senest datert 19.11.04.

Endring i reguleringsbestemmelsenes § 6:

Minst 40 % av boligene skal ta hensyn til tilgjengelighet og universell utforming.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.

FLERTALLSMERKNAD DEM, PP, H, FrP, V, KrF, MDG og SV:

Bystyret er klar over at man i fremtiden kan få konflikter mellom det omregulerte boligområdet og kommende næringsareal.

Bystyret ser det derfor som svært viktig at utbygger informerer ifm. salg av boligene, at man vil få næring / industri både foran og ved siden av det regulerte området.

Dette må gjøres for å unngå fra beboerne ytterligere krav enn nødvendig rettet mot næringslivet i forbindelse med støy eller andre forhold.

Man kan ikke komme senere å påføre næringslivet kostnader ved ytterligere skjerming enn loven tilsier.

Man kan heller ikke påtvinge næringslivet arealavstæelser som følge av støy eller andre forhold som naturlig hører med i næringsammenheng.

FLERTALLSMERKNAD SV, KrF, MDG, V, RV, Ap, KrF, PP og Sp:

Det forutsettes at reguleringsplanen ikke er til hinder for en framtidig etablering av dobbelspor langs planområdet.

Det må vurderes om området også kan betjenes kollektivt med tog.

(Adm. merknad: Best. er i nødvendig grad endret i hht vedtaket.)

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

GRILSTADFJÆRA IV

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

Endret:
27.04.23

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: SAMEIET GRILSTADFJÆRA IV.

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 17, Bnr. 800 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Anton Jenssens vei 70 - 90.

Sameiet er iht. tinglyst oppdelingsbegjæring av 03.07.2007 oppdelt i 22 seksjoner.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal, i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Grilstadfjæra Velforening eier internveier og felles fellesareal mellom sameiene/boligene, dette arealet reguleres i vedtekter for velforeningen. Det er pliktig medlemskap i Grilstadfjæra Velforening.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever enighet fra alle seksjonseiere. Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver lånegiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, lik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier har rett til en fast parkeringsplass. Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende og skal ikke brukes fast av seksjonseiere. Styret har ansvar for tildeling og markering av parkeringsplassene. Seksjonseiere som ønsker å bytte tildelt parkeringsplass må søke om dette til styret.

Årsmøtet kan sette opp ordensregler, disse blir så å respektere av seksjonseierne.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dag ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Utleie skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

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

§ 5 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

1. All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

2. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn

ÅRSMØTET

§ 6 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For saker som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall for gyldig vedtak, må hovedinnholdet i forslaget angis i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Bli årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til årsmøte.

§ 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Orientering om budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret torelegger
- Innkomne forslag
- Valg av medlemmer til styret og evt. revisor

(1 Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet.

§ 8 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

§ 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvideise av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 10 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte

velge en til å føre protokoll
velge stemmetellere
velge møteleder og minst en seksjonseiere til å signere
protokollen

STYRET

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer
Styret skal bestå av en leder og tre styremedlemmer. Det kan velges
varamedlemmer til styret.
Styremedlemmer tjenestegjør i to år, mens styreleder og varamedlemmer
tjenestegjør i et år. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets
leder velges særskilt.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en
tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år
etter å ha tjenestegjort i ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før
tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.
Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å
fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye
styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøte kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av
styret.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for
forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak
i årsmøtet.

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer
styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

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

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 14 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående, eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 15 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE/BEBOERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Dersom det besluttes at sameiet skal ha revisor velges denne av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsføreren skal representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

§ 18 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 19 VEDLIKEHOLD

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

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkongar, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

For seksjoner som disponerer egen balkong eller terrasse skal seksjonseier sørge for jevnlig renhold av denne, sørge for at sluk ikke tettes igjen samt foreta snørydding ved behov. For seksjoner som disponerer egen hage skal seksjonseier sørge for jevnlig vedlikehold av denne.

Alt som kommer inn under eget og felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

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

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

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom

bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Arbeidet skal utføres av kyndig personell og eventuelle følgeskader blir eiers ansvar.

Endring av fasadekledning, utvendige farger, vinduer og dører, oppsetting av parabolantenner på egne terrasser/husvegg krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

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

§21 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader - alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon - skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøte - til dekning av disse kostnader. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. hver måned.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot

sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

§ 22 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

§ 23 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 24 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen seigt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 25 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens, eller noen i dennes husstand, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens, eller noen i dennes husstands, oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Vedlegg til disse vedtekter:

Vedtekter for Grilstadfjæra Velforening

VEDTEKTER
FOR
GRILSTADFJÆRA VELFORENING
(Vedtatt 21.09.2006)

§1 Navn og beliggenhet

Foreningens navn er GRILSTADFJÆRA VELFORENING beliggende i Trondheim kommune.
Området som omfatter foreningen er inntegnet på eget kart, denne inngår som en del av vedtektene.

§2 Formål

Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

Velforeningen skal forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, ballplass, veier, gangstier, gatelys, felles ledninger og lignende) som eies av velforeningen. Velforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanlegg som nevnt ovenfor, og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.

§3 Grendahus

Henviser til reguleringsplan, hvor det er regulert inn grendahus. Tomta eies pr.tiden av Grilstadfjæra Utbyggingsselskap AS

§4 Medlemskap

Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av boliger i Grilstadfjæra forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Man plikter å rette seg etter velforeningens vedtekter og styrets beslutninger.
En husstand har ett medlemskap.

§5 Medlemmers plikter, kontingent

Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer gjennom innbetaling av kontingent. Kontingenten kan kun benyttes i overensstemmelse med velforeningens formål.

Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et beløp (kontingent) fra hvert av medlemmene. Beløpet fastsettes i foreningens budsjett og alle utgifter fordeles med lik andel pr. husstand. Medlemmene innbetaler til velforeningens bankkonto etter regning, en gang pr. år innen 1. juni den kontingent årsmøtet har fastsatt.

I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.

§6 Årsmøte

Foreningens øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det.

Styrets leder innkaller skriftlig til årsmøte og ekstraordinært årsmøte med minst to høyst fire ukers varsel.
Forslag må være sendt styretinnenden frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder, møtet kan også velge annen møteleder.
Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn en fullmaktsstemme.

Årsmøte behandler:

- a) Årsmelding
- b) Årsregnskap
- c) Innkomne forslag
- d) Budsjett og fastsetteise av kontingent
- e) Valg av styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlemmer

Vedtak i årsmøte og ekstraordinært årsmøte fattes med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.

§7 Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det søkes å oppnå at det holdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§8 Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av 6 medlemmer som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Man skal søke å oppnå at det til styret til enhver tid er representantar fra ulike deler av Grilstadfjæra.

Styret konstituerer seg seiv. Dersom det er valgt varamedlemmer til styret kan de møte på samtlige styremøter.

Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser samt forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi. Etter behov kan styret oppnevne komitear eller personar til å løse spesielle oppgaver. Styret skal etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter og representerer foreningen utad.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et flertall av styremedlemmene kan kreve at styret sammenkalles. Styret fører protokoll over saker til behandling og vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerande leder dobbeltstemme.

Styret kan ansette forretningsfører som står for innkrevingen av kontingent og oppfølging av innbetalingen av denne, føring av regnskap, betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende, samt utarbeidelse av årsbudsjett og årsregnskap. Forretningsfører skal ha anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

Styret kan ansette/leie inn vaktmestertjeneste som skal stå for det daglige vedlikeholdet av alle velforeningens grøntareal, lekeplasser, gatebelysning, snøbrøyting og sandstrøing av veier og gangstiar.

§9 Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av framtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på fellesområdene. De beløp husstandane skal innbetale innkreves i den årlige betalingen til dekning av kontingent.

§ 10 Mislighold

Ved unnlatelse av å betale pålagt kontingent til velforeningen fastsatt av foreningens årsmøte, kan velforeningen gå til utpanting av den enkelte husstand for å inndrive sitt tilgodehavande pluss omkostninger.

§ 11
Vedtektsendring

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

§ 12
Oppløsning, deling

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges at avviklingsstyre som skal torestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre sammen med en uavhengig advokat, og disse får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Velforeningen skal bestå av de 117 husstander som er oppført på stiftelsestidspunktet og kan ikke senere deles eller utvides.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRILSTADFJÆRA IV

VEDTATT: 15.05.2007

VELKOMMEN TIL SAMEIET GRILSTADFJÆRA IV

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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

PARKERING

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

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

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

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

Det må søkes styregodkjenning før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

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

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

Budsjett 2024

Sameiet Grilstadfjæra Iv
Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2024	2023	%	Regnskap pr oktober	Regnskap 2022
Felleskostnader	466 569	391 284	19,2	326 140	342 336
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	142 000	121 300	17,1	100 980	105 072
Sum inntekter	608 569	512 584	18,7	427 120	447 408
Diverse lønn og andre godtgjørelser	27 384	27 384	0,0	18 256	27 384
Revisjonshonorar	10 785	9 500	13,5	10 270	9 375
Forretningsførerhonorar	62 550	60 500	3,4	60 477	69 105
Andre honorarer og kontingenter	0	0	0,0	675	3 113
Kommunale avgifter og renovasjon	1 500	3 000	-50,0	0	0
Administrasjons- og møteutgifter	2 700	2 700	0,0	0	1 338
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	6 000	6 000	0,0	1 714	311
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	11 750	11 200	4,9	8 248	5 178
Vedlikehold/ drift	6 000	5 500	9,1	0	37 140
Snørydding, strøing	37 000	28 600	29,4	17 188	17 563
Energi kostnader	21 000	31 000	-32,3	13 419	22 959
Fellesavtale TV og bredbånd	142 000	121 300	17,1	112 515	111 538
Forsikring	135 600	121 600	11,5	95 080	123 959
Avsetning framtidig vedlikehold	140 000	80 000	75,0	56 204	44 902
Gebyr og bankomkostninger	4 300	4 300	0,0	3 658	5 407
Sum driftskostnader	608 569	512 584	18,7	397 703	479 270
Driftsresultat	0	0	0,0	29 417	-31 862
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	0	0	0,0	4 753	9 580
Finansresultat	0	0	0,0	4 753	9 580
Resultat	0	0	0,0	34 170	-22 283
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	-11 763
Sum overføringer	0	0	0,0	0	-11 763



**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
GRILSTADFJÆRA VELFORENING**

Tid: 22. mai 2024 - kl. 20:00

Sted: Digitalt møte

ORDINÆRT ÅRSMØTE I GRILSTADFJÆRA VELFORENING

Tid: 22. mai 2024 - kl. 20:00

Sted: Digitalt møte på dette møterommet - [Lenke til det digitale møterommet](#)

Møterommet vil være åpent fra kl. 19:45 slik at de som sliter med å koble seg opp kan få hjelp til det. De kan kontakte styreleder May Liz Bjørnevik Tho på telefon 92402514.

Informasjon vedrørende bruk av Google Meet:

https://support.google.com/meet/answer/7317473?ref_topic=7306097

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.

Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering

- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2023

Godkjenning av regnskap (vedlegg 1)

3) Styrehonorar

Godkjenning av styrehonorar for 2024 (vedlegg 2)

4) Informasjon fra styret

Gjennomgang av Informasjon fra styret. (vedlegg 3)

5) Budsjett 2024

Budsjettforslaget innebærer en økning i velforeningskontingenten gjeldende fra 01.07.2024 (vedlegg 4)

Ny kontingent pr. kvartal

Boliger med gass kr 1371 (økning på kr. 101,- pr. kvartal)

Boliger uten gass kr 1024 (økning på kr. 55,- pr kvartal)

6) Valg til styret

Valgkomiteen har sendt ut forespørsel om forslag til nye styremedlemmer. Det har ikke kommet inn noen forslag til valgkomiteen. Medlemmene i det sittende styret stiller derfor til gjenvalg. Det er ikke presisert en periode i vedtektene, det er derfor slik at noen av kandidatene stiller til valg for ett år og noen for to år. Dersom noen i forkant av møtet ønsker å stille til valg er det flott om styret eller valgkomiteen (Vigdis Kvande) får beskjed om det.

Forslag til styre:

Styrets leder May-Liz Bjørnevik Tho - på valg for ett år

Styremedlem Pål Ulseth Pedersen - på valg for ett år

Styremedlem Live Buxrud - ikke på valg, ett år igjen av valgperioden

Styremedlem Sverre Marvik - ikke på valg, ett år igjen av valgperioden
Styremedlem Karen Christensen - ikke på valg, ett år igjen av valgperioden
Varamedlem Thomas Misje - på valg for ett år

En eier kan møte ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt.

Trondheim, 14.05.2024

GRILSTADFJÆRA VELFORENING

For styret

Årsregnskap 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Grilstadfjæra Velforening Org.nr. 990520178
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Grilstadjæra Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Velforeningskontingent		447 528	416 904	449 850	449 850
Andre inntekter	1	468	367	0	0
Service gasspeis		128 400	128 400	128 400	128 400
Sum inntekter		576 396	545 671	578 250	578 250
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	80 000
Drifts- og serviceavtaler	3	80 124	69 740	88 240	88 240
Forretningsførsel	4	64 920	63 540	67 000	67 000
Reparasjon/vedlikehold	5	156 431	163 891	195 800	195 800
Vedlikeholdsavsetning	10	100 668	99 309	100 800	100 800
Kontorkostnader		5 508	3 196	5 746	5 746
Andre kostnader	6	6 987	20 374	21 760	21 760
Avskrivinger		18 904	18 904	18 904	18 904
Sum kostnader		513 541	518 954	578 250	578 250
Driftsresultat		62 854	26 717	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		97 650	40 624	0	0
Sum finans	7	97 650	40 624	0	0
Resultat	12	160 505	67 341	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		160 505	67 341	0	0

Resultatrapport 2023 for Grilstadjæra Velforening

Dokumentet er elektronisk signert

Grilstadjæra Velforening

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Lekeplass/uteområde		129 178	148 082
Sum anleggsmidler	8	129 178	148 082
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	1 364
Sum fordringer		0	1 364
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	2 670 156	2 433 488
Sum omløpsmidler		2 670 156	2 434 852
Sum eiendeler		2 799 334	2 582 934

Balanserapport 2023 for Grilstadjæra Velforening

Dokumentet er elektronisk signert

Grilstadjæra Velforening

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Oppstartskapital		580 000	580 000
Sum innskutt egenkapital		580 000	580 000
Opptjent egenkapital		-208 010	-275 352
Årets resultat		160 505	67 341
Sum opptjent egenkapital		-47 506	-208 010
Sum egenkapital		532 494	371 990
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	10	2 005 464	1 946 691
Sum avsetninger		2 005 464	1 946 691
Leverandørgjeld		170 546	167 477
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	0
Forskudd fra kunder		10 830	16 776
Påløpte kostnader	11	80 000	80 000
Sum kortsiktig gjeld		261 376	264 253
Sum egenkapital og gjeld		2 799 334	2 582 934

Ranheim __/__/2024,
Grilstadjæra Velforening

May Liz Bjørnevik Tho
Styreleder

Sverre Marvik
Styremedlem

Live Buxrud
Styremedlem

Pål Ulseth Pedersen
Styremedlem

Karen Margrete Lie Christensen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Grilstadjæra Velforening

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Grasrotandel fra Norsk Tipping	468	367	0	0
Sum andre inntekter	468	367	0	0

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	70 114	70 114	70 114	70 114
Arbeidsgiveravgift	9 886	9 886	9 886	9 886
Sum lønnskostnader	80 000	80 000	80 000	80 000

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 80 000. Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2024.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
aktmester div. arbeid og	0	0	6 040	6 040
intervedlikehold	11 519	5 625	12 200	12 200
Sommervedlikehold	68 605	64 115	70 000	70 000
Sum drifts -og serviceavtaler	80 124	69 740	88 240	88 240

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	64 920	62 540	65 000	65 000
Forvaltning utover avtale	0	1 000	2 000	2 000
Sum forvaltningshonorar	64 920	63 540	67 000	67 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	0	55 000	55 000
Utomhus	1 690	19 622	0	0
Bepantning/gartner	7 526	1 229	0	0
Bortkjøring søppel	13 595	14 241	12 400	12 400
Skilting/postkasse	363	400	0	0
Snøbrøyting/strøing	4 857	0	0	0
Vedlikehold Gasspeis	128 400	128 400	128 400	128 400
Sum vedlikehold	156 431	163 891	195 800	195 800

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Gave, ikke fradragsberettiget	0	429	0	0
Styre	0	1 586	2 000	2 000
Bomiljø	2 182	12 559	10 000	10 000
Årsmøte	707	0	0	0
Bankgebyrer	2 338	4 040	4 000	4 000
annen kostnad	1 760	1 760	5 760	5 760
Sum andre kostnader	6 987	20 374	21 760	21 760

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum renteinntekter	97 650	40 624	0	0
Sum finans	97 650	40 624	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Anleggsmidler

	Lekeapparat
Anskaffelseskost pr.01.01	189 040
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	189 040
Årets av- og nedskr. pr.31.12	18 904
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	59 862
Bokført verdi pr.31.12	129 178
Anskaffelsesår	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i bank.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
IB per 01.01.	1 946 692	2 027 874
Årets avsetning	229 067	227 708
Bruk av avsetning - gassanlegg	-170 295	-308 890
Sum avsetning	2 005 464	1 946 692

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
vsetning styrehonorar	80 000	80 000
Sum påløpte kostnader	80 000	80 000

Note 12 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	2 170 599	2 165 535
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	160 505	67 341
Årets avskrivninger	18 904	18 904
Vedlikeholdsavsetning	58 773	-81 182
B. Årets endring i disponible midler	238 181	5 064
C. Disponible midler 31.12	2 408 780	2 170 599

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

151 Årsregnskap...

Name Date
Pedersen, Pål Ulseth 2024-05-02

Identification

 Pedersen, Pål Ulseth

Name Date
Christensen, Karen Margrete Lie 2024-05-03

Identification

 Christensen, Karen Margrete Lie

Name Date
Buxrud, Live 2024-05-05

Identification

 Buxrud, Live

Name Date
Marvik, Sverre 2024-05-10

Identification

 Marvik, Sverre

Name Date
THO, MAY-LIZ BJØRNEVIK 2024-05-02

Identification

 THO, MAY-LIZ BJØRNEVIK



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg 2

Forslag til styrehonorar 2024

kr 80 000 inkl arbeidsgiveravgift til fordeling mellom styrets medlemmer.

Vedlegg 3

INFORMASJON FRA STYRET

1. Internkontroll:

Lekeplasser og uteområde kontrolleres som en del av vårdugnaden.

2. Styrets har i året som har gått jobbet med følgende saker:

Vårdugnad 11. mai 2023

- Rydding av skogen
- Blomstereng
- Maling av boden.
- Rask og løv
- Blomster i kasser

Fjerning av trampoline

Det var plassert en trampoline på fellesarealet. Etter anmodning fra styret ble denne fjernet. Bakgrunnen for at det ble bedt om at trampolinen ble fjernet er bl.a. ansvar for sikkerhet.

Anlegging av blomstereng

Det ble planert et område for blomstereng på en del av fellesarealet, der det ble kjørt på ekstra jord og sådd blomsterengfrø. I løpet av sommeren ble blomsterenga et flott og fargerikt innslag i nabolaget.

Vern rundt gassanlegget og avgrensning av parkeringsplass ved fotballbanen

Styret har etter en lengre prosess der både Norsk gassnett og Hagaene har vært involvert fått på plass et nytt påkjøringsvern ved gasstankene like ved fotballbanen. Det nye påkjøringsvernet består av store steiner som skal sikre de nedgravde gasstankene. Det ble plassert ut tilsvarende steiner som avgrensning av gjesteparkeringa ved fotballbanen.

Høstdugnad 17. oktober

Oppgaver som ble gjennomført:

- ryddig av fellesarealer
- slå blomstereng med hjå
- klippe hekker
- trimming av bjørketrær og epletrær

Oppfølging av sommergevlikehold

Det er Bonitas som er leid inn for å klippe gress på fellearealene i løpet av sommeren.

Tilbud om fellesanlegg for renovasjon

Styret har fått tilbud om nytt oppsett for renovasjon i området vårt. Etter en gjennomgang av saksdokumentene har styret avslått dette tilbudet. Bakgrunnen for dette er at det ikke noen egnet plass for et fellesanlegg for renovasjon, samt at det vil medføre en økt kostnad for beboerne i området.

Vintervedlikehold

Avtale om vintervedlikehold av den veistubben som kommunen ikke har ansvar for ble videreført vinteren 23/24.

Luseinovasjon på epletrær

Det var sommeren 2023 luseinovasjon på noen av epletrærne på fellesarealet. Dette ble fulgt opp og behandlet.

Lys på fotballbanen

Styret har søkt å innhente pris for å få lyst opp fotballbanen. Denne saken er fortsatt ikke ferdigbehandlet

Ødelagt støyskjerm i øvre del av fellesarealet.

Det er innhentet tilbud på utbedring av deler av støyskjerm som er ødelagt. Dette arbeidet skal starte opp i løpet av mai/juni.

Julegrantenning

Årest jultere var det billigste og fineste vi har hatt på mange år. Det var godt oppmøte i forbindelse med årets julegrantenning. Lysene holdt ikke gjennom hele perioden treet var oppe. Det må finnes en bedre løsning for juletrelys til neste år.

Kontroll av gassanlegg

Haagenes elektro har gjennomført kontroll på gasspeisene i nanolaget.

3. Saker som styret skal jobbe med framover:

Vedlikehold og forvaltning av fellesarealer

- dugnader fellesareal
- ekstra dugnad for å fjerne trær i skogen til våren
- oppfølging av sommer- og vintervedlikehold
- utrede ytterligere vedlikehold av støyskjerm
- ta stilling til om det skal settes opp lys på fotballbanen
- vurdere planting av nye trær der det er fjerner bjørker og evt erstatte flere bjørketrær med andre mindre og mer allergivennlige trær.

Styret i Grilstadfjæra velforening 14.mai 2024

Budsjett 1.7.2024
GRILSTADFJÆRA VELFORENING

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2024	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNETEKTER					
Velforeningskontingent	447 528	449 850	475 254	25 404	6 %
Andre inntekter	468	0	0	0	0
Vedlikehold gasspeis	128 400	128 400	148 400	20 000	16 %
SUM INNETEKTER	576 396	578 250	623 654	45 404	8 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	80 000	80 000	80 000	0	
Drifts- og serviceavtaler	80 124	88 240	96 000	7 760	
Forvaltningskostnader	64 920	67 000	68 000	1 000	
Vedlikehold	156 431	195 800	222 000	26 200	
Vedlikeholdsavsetning	100 668	100 800	106 000	5 200	
Kontorkostnader	5 508	5 746	12 750	7 004	
Andre kostnader	6 987	21 760	20 000	-1 760	
Avskrivninger	18 904	18 904	18 904	0	
SUM KOSTNADER	513 541	578 250	623 654	45 404	
DRIFTSRESULTAT	62 854	0	0	0	
FINANSINNETEKTER/KOSTNADEF					
Renteinntekter	97 650	0	0	0	
SUM FINANS	97 650	0	0	0	
RESULTAT	160 505	0	0	0	

Felleskostnader pr. seksjon pr. kvartal:

Type leil	Antall leiligheter	Kontingent	Gass-service	SUM Årskon- tingent	Utfakturert pr kvartal
Leiligheter med gass	107	kr 4 097	kr 1 387	kr 5 484	kr 1 371
Leiligheter uten gass	9	kr 4 097	kr -	kr 4 097	kr 1 024
	116	kr 475 254	kr 148 400	kr 623 654	

Endring pr. seksjon pr. kvartal:

Type leil	Antall leiligheter	Endring i årskont.	Endring gass- service	Endring årskontingent	Endring i kvartalskont.
Leiligheter med gass	107	kr 406	kr 187	kr 406	kr 101
Leiligheter uten gass	9	kr 219	kr -	kr 219	kr 55

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver bruksenhet én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT (Kan gis til en som skal delta på møtet om du ikke kan møte selv)

For gnr/bnr...../.....eller Gateadresse..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i:

Velforening:

Årsmøte den men gir fullmakt til:

Navn:

Underskrift:

.....
Sted dato/år

.....
Realsameiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer, andelsnummer eller leilighetsnummer

* * * * *

NAVNESEDDEL (benyttes der du som eier møter opp selv)

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: _____ Adresse _____



Vedtekter for Grilstadfjæra Velforening
Vedtatt 21.09.2006, rev. 27.02.2017, rev. 28.04.2021

§ 1 Navn og beliggenhet

Foreningens navn er GRILSTADFJÆRA VELFORENING beliggende i Trondheim kommune. Området som omfatter foreningen er inntegnet på eget kart, denne inngår som en del av vedtektene. Grilstadfjæra velforening omfatter følgende gårds og bruksnummer i Trondheim kommune (5001): 17/816, 17/817, 17/ 818, 17/819, 17/820, 17/821, 17/822, 17/823.

§ 2 Formål

Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

Velforeningen skal forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, ballplass, veier, gangstier, felles ledninger og lignende) som eies av velforeningen.

Velforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanlegg som nevnt ovenfor, og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.

§ 3 Medlemskap

Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av boliger i Grilstadfjæra forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Man plikter å rette seg etter velforeningens vedtekter og styrets beslutninger. En husstand har ett medlemskap.

§ 4 Medlemmers plikter, kontingent

Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer gjennom innbetaling av kontingent. Kontingenten kan kun benyttes i overenstemmelse med velforeningens formål.

Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et beløp (kontingent) fra hvert av medlemmene. Beløpet fastsettes i foreningens budsjett og alle utgifter fordeles med lik andel pr. husstand.

I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av de fram møtte stemmeberettigede.

Gass-service kreves inn via velforeningen. Service utføres årlig av valgt leverandør. Servicen varsles på forhånd og alle eiere som har gass-tilknytning må etterse at leverandøren gis tilgang til leiligheten for å utføre den årlige servicen. Da dette har betydning for felles anlegg. Eiere som ikke har gitt leverandøren mulighet til å utføre årlig service, kan bli holdt ansvarlig for feil og skader som kan oppstå som følge av den manglende servicen.

§ 5 Årsmøte

Foreningens øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det.

Innkalling til ordinært årsmøte med saksliste og eventuelle vedlegg sendes ut minimum 8, høyst 20 virkedager før årsmøtet holdes. Ved ekstraordinært årsmøte er utsendingsfristen minimum 3, høyst 8 virkedager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse.

Utsendelsesform:

De av velforeningens medlemmer som har meddelt sin mail-adresse til styret, vil få innkalling pr e-post med mindre de spesifikt har bedt om tilsending på papir pr post. De som ikke har oppgitt sin mail-adresse vil få innkalling tilsendt pr post. Samme regler gjelder ved annen utsendelse av info fra styret.

Forslag til saker må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder, møtet kan også velge annen møteleder.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Medlemmer som ikke har anledning til å stille på årsmøte, kan fritt gi et annet medlem sin fullmaktstemme.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivningen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av medlemmene, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

Årsmøte behandler:

- a) Årsmelding
- b) Årsregnskap
- c) Innkomne forslag

- d) Budsjett og fastsettelse av kontingent
- e) Valg av styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlemmer

Vedtak i årsmøte og ekstraordinært årsmøte fattes med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.

§ 6 Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 14 dager forut.

§ 7 Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av 4-6 medlemmer som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Man skal søke å oppnå at det til styret til enhver tid er representanter fra ulike deler av Grilstadfjæra.

Styret konstituerer seg selv. Dersom det er valgt varamedlemmer til styret kan de møte på samtlige styremøter.

Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser samt forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi. Etter behov kan styret oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.

Styret skal etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter og representerer foreningen utad.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et flertall av styremedlemmene kan kreve at styret sammenkalles. Styret fører protokoll over saker til behandling og vedtak.

Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering

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

Styret kan ansette forretningsfører som står for innkrevingen av kontingent og oppfølging av innbetalingen av denne, føring av regnskap, betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende, samt utarbeidelse av årsbudsjett og årsregnskap.

Forretningsfører skal ha anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

Styret kan ansette/leie inn vaktmestertjeneste som skal stå for det daglige vedlikeholdet av alle velforeningens grøntareal, lekeplasser, snøbrøyting og sandstrøing av veier og gangstier.

§ 8 Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til

enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 9 Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på fellesområdene. De beløp husstandene skal innbetale innkreves i den årlige betalingen til dekning av kontingent.

§ 10 Mislighold

Ved unnlatelse av å betale pålagt kontingent til velforeningen fastsatt av foreningens årsmøte, kan velforeningen gå til utpanting av den enkelte husstand for å inndrive sitt tilgodehavende pluss omkostninger.

§ 11 Vedtektsendring

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

§ 12 Oppløsning, deling

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Bli oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte

3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med

2/3 flertall. Det kan velges at avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre sammen med en uavhengig advokat, og disse får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Velforeningen skal bestå av de 116 husstander som er oppført på stiftelsestidspunktet og kan ikke senere deles eller utvides.

REFERAT ORDINÆRT ÅRSMØTE I GRILSTADFJÆRA VELFORENING

Tid: 22. mai 2024 - kl. 20:00
Sted: Digitalt møte på dette møterommet

Møteleder: May Liz Bjørnevik Tho

Tilstede: May Liz Bjørnevik Tho, Pål Ulseth Pedersen (ref.), Karen Christensen, Helen Mikalsen

1) Konstituering

Årsmøtet velger:

- May Liz Bjørnevik Tho som møteleder.
- Karen Christensen og May Liz Bjørnevik Tho til å signere protokoll

- Innkalling og konstituering godkjennes av årsmøtet

2) Årsregnskap for 2023

- Godkjenning av regnskap (vedlegg 1)

- Vedtak: Årsmøtet tar styrets orientering om regnskap for 2023 til etterretning.

3) Styrehonorar

- Godkjenning av styrehonorar for 2024 (vedlegg 2)

- Vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets forslag til styrehonorar.

4) Informasjon fra styret

- Gjennomgang av Informasjon fra styret. (vedlegg 3)

- Vedtak: Årsmøtet tar informasjon fra styret til etterretning.

5) Budsjett 2024

- Budsjettforslaget innebærer en økning i velforeningskontingenten gjeldende fra 01.07.2024.
- Ny kontingent pr. kvartal
Boliger med gass kr 1371 (økning på kr. 101,- pr. kvartal)
Boliger uten gass kr 1024 (økning på kr. 55,- pr kvartal)

- Vedtak: Årsmøtet vedtar forslag til budsjett for 2024

6) Valg til styret

- Valgkomiteen har sendt ut forespørsel om forslag til nye styremedlemmer. Det har ikke kommet inn noen forslag til valgkomiteen. Medlemmene i det sittende styret stiller derfor til gjenvalg. Det er ikke presisert en periode i vedtektene, det er derfor slik at noen av kandidatene stiller til valg for ett år og noen for to år. Dersom noen i forkant av møtet ønsker å stille til valg er det flott om styret eller valgkomiteen (Vigdis Kvande) får beskjed om det.



Forslag til styre:

Styrets leder May-Liz Bjørnevik Tho - på valg for ett år

Styremedlem Pål Ulseth Pedersen - på valg for ett år

Styremedlem Live Buxrud - ikke på valg, ett år igjen av valgperioden

Styremedlem Sverre Marvik - ikke på valg, ett år igjen av valgperioden

Styremedlem Karen Christensen - ikke på valg, ett år igjen av

valgperioden Varamedlem Thomas Misje - på valg for ett år

Ingen andre forslag fremmes på årsmøtet.

- Vedtak: Årsmøtet vedtar styrets forslag for medlemmer for neste valgperiode

Trondheim, 22.05.2024

GRILSTADFJÆRA VELFORENING v/ Pål Ulseth Pedersen



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518538937

Dokument

Referat Årsmøte G F 22_5 24

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2024-05-28 11:27:47 CEST (+0200) av Thomas

Halle Arntzen (THA)

Ferdigstilt den 2024-05-28 11:51:37 CEST (+0200)

Initiativtaker

Thomas Halle Arntzen (THA)

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 987 579 773

thomas@bonitas.no

+4748853610

Underskriverne

May Liz Bjørnevik Tho (MLBT)

maylizbt@gmail.com

+4792402514

Signert 2024-05-28 11:28:12 CEST (+0200)

Karen Christensen (KC)

karenmargretelie@gmail.com

+4791657666

Signert 2024-05-28 11:51:37 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Til seksjonseiere i Sameiet Grilstadfjæra IV

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Grilstadfjæra IV

Tid: 04.04.24 Kl. 17:30

Sted: Teams, styret sender ut møtelink senest dagen før møtet.

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte

Valg av møteleder og referent

Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder

Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2023

Godkjenning av årsregnskap

Disponering av resultat

Revisjonsberetning

Orientering om budsjett for inneværende år

Årsregnskap med revisjonsberetning og budsjett følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2023-2024

Det er avsatt 24 000,- til styrehonorar for perioden 2023-2024

5. Innmeldte saker

5.1 Forslag til vedtektsendring §1

«Grilstadfjæra Velforening eier internveier og felles fellesareal mellom sameiene/boligene, dette arealet reguleres i vedtekter for velforeningen som følger som vedlegg til disse vedtekter. Det er pliktig medlemskap i Grilstadfjæra Velforening.»

Det foreslås å stryke ordene «følger som vedlegg til disse vedtekter» da disse vedtektene oppdateres av andre, og Kjeldsberg Boligforvaltning ikke mottar oppdatering av disse.

5.2 Sjøppelhåndtering i Sameiet

Forslag til løsning av overfylt restavfall container i sameiet:

Forslag 1 som stemmes over er enten å la det være slik som det er i dag, eller om løsningen skal endres. Den totale kostnaden for sameiet pr i dag er ca 100.000kr i året. Det tilsvarer ca 4500kr i året per boenhet.

Punkt 2 som skal stemmes over er å enten velge løsning 1 som er å doble antall tømminger per måned, fra 1 til 2 med dagens container. Det vil også bety en dobling i kostnad per beboer enhet. Årlige kostnaden blir 200.000kr i året. Det tilsvarer ca 9000kr i året per boenhet.

Eller, løsning 2 som innebærer å bytte ut dagens 4 kubikk restavfall container til 3 kubikk container. Det blir da tømming hver andre uke. Årlige kostnaden vil da øke med ca 50.000kr, og blir da ca.150.000kr. Det tilsvarer ca 6 800kr i året per boenhet.

Styrets innstiller på å bevare dagens løsning, men samtidig se på løsninger som begrenser uvedkommendes tilgang til å benytte containeren.

6. Valg

«Styret skal bestå av en leder og tre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer til styret.»

Verv	Navn	Periode
Styreleder for 1 år	Maria Sørli	På valg
Styremedlem for 2 år	Kjartan Wik	1 år igjen
Styremedlem for 2 år	Tor Inge Stallvik	På valg
Styremedlem for 2 år	Petter Dille Løvmo	På valg
Varamedlem for 1 år	Marius Skjetne Erlandsen	På valg

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier.

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Grilstadfjæra IV

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Grilstadfjæra IV

Sted/Dato

Eiers underskrift

Årsmelding for 2023 Sameiet Grilstadfjæra IV

Styret har i perioden bestått av

Leder:	Maria Sørli
Styremedlem:	Tor Inge Stallvik Petter Dille Løvmo Kjartan Wik
Varamedlemmer:	Marius Erlandsen

Styremøter

I løpet av 2023 har styret hatt 3 styremøter.

Andre forhold

Styret har håndtert 3 saker.

Styret har hatt vedlikehold av sameiet i fokus. Det har blitt sett på hvordan sameiet fremover skal kunne dekke fremtidige vedlikehold og hva bør prioriteres eventuelt fremover.

Styret har gått igjennom alle avtaler knyttet til sameiet og fornyet/endret de som trengte det.

Det har blitt gjennomført dugnad på våren for å vedlikeholde fellesarealet vårt. I tillegg ble det gjort en mini dugnad på høsten hvor hekken ble klippet for vinteren.

Sameiet Grilstadfjæra Iv 2023



Resultatregnskap

Sameiet Grilstadjæra Iv

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader		391 368	342 336	391 284	466 569
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		121 176	105 072	121 300	142 000
Sum inntekter		512 544	447 408	512 584	608 569
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2	27 384	27 384	27 384	27 384
Revisjonshonorar	2	10 270	9 375	9 500	10 785
Forretningsførerhonorar		60 477	69 105	60 500	62 550
Andre honorarer og kontingenter		2 420	3 423	0	0
Kommunale avgifter og renovasjon		0	0	3 000	1 500
Administrasjons- og møteutgifter		800	1 338	2 700	2 700
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		0	0	6 000	6 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		8 248	5 178	11 200	11 750
Vedlikehold/ drift		700	37 140	5 500	6 000
Snørydding, strøing		35 200	17 563	28 600	37 000
Energikostnader		18 599	22 959	31 000	21 000
Fellesavtale TV og bredbånd		135 215	111 538	121 300	142 000
Forsikring		123 236	123 959	121 600	135 600
Avsetning framtidig vedlikehold	3, 4	88 535	44 902	80 000	140 000
Gebyr og bankomkostninger		5 802	5 407	4 300	4 300
Sum driftskostnader		516 886	479 270	512 584	608 569
Driftsresultat		-4 342	-31 862	0	0
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		15 117	9 580	0	0
Annen finansinntekt		10 502	10 520	0	0
Finansresultat		25 619	20 100	0	0
Resultat		21 277	-11 763	0	0
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	5	21 277	-11 763	0	0
Sum overføringer		21 277	-11 763	0	0

Balanse pr 31. desember

Sameiet Grilstadjæra Iv

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2023	Pr. 31.12.2022
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		146 642	179 029
Sum fordringer		146 642	179 029
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3, 4	571 170	450 625
Sum omløpsmidler	6	717 812	629 654
Sum eiendeler		717 812	629 654
 Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	282 265	260 988
Sum opptjent egenkapital		282 265	260 988
Sum egenkapital		282 265	260 988
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	3, 4	399 019	310 485
Sum avsetninger for forpliktelser		399 019	310 485
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 331	7 486
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 613	6 262
Annen kortsiktig gjeld		29 583	44 433
Sum kortsiktig gjeld	6	36 528	58 181
Sum gjeld		435 547	368 666
Sum egenkapital og gjeld		717 812	629 654

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Grilstadjæra Iv

Maria Sørlie
Styrets leder

Tor Inge Stallvik
Styremedlem

Kjartan Wik
Styremedlem

Petter Dille Løvmo
Styremedlem

Sameiet Grilstadfjæra Iv Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styreonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Styret	24 000	-	-
Lønnskostnad		2 023	2 022
Lønn		24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift		3 384	3 384
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år			
Sum		27 384	27 384

Styreonorar for 2023 er avsatt i regnskapet og blir utbetalt i 2024 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr 10 270

Note 3 Andre avsetninger for forpliktelses

	2 023	2 022
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	310 485	265 583
Årets avsetning til vedlikehold	88 535	44 902
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	399 020	310 485

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 4 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 399 019 og bundne skattetreks midler med kr 0.

Note 5 Egenkapital

EK 1.1	260 988
Årets resultat	21 277
EK 31.12	282 265

Note 6 Disponible midler

<u>Disponible midler 1.1.</u>	<u>571 473</u>
Årets resultat	21 277
<u>Endring vedlikeholdsfond</u>	<u>88 535</u>
<u>Årets endring i disponible midler</u>	<u>109 812</u>
<u>Disponible midler 31.12.</u>	<u>681 284</u>

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til årsmøtet i Sameiet Grilstadfjæra Iv

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grilstadfjæra Iv som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 11. mars 2024
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning Sameiet Grilstadfjæra IV

Name

ESTENSTAD, METTE

Date

2024-03-11

Identification

 ESTENSTAD, METTE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Budsjett 2024

Sameiet Grilstadfjæra Iv
Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2024	2023	%	Regnskap pr oktober	Regnskap 2022
Felleskostnader	466 569	391 284	19,2	326 140	342 336
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	142 000	121 300	17,1	100 980	105 072
Sum inntekter	608 569	512 584	18,7	427 120	447 408
Diverse lønn og andre godtgjørelser	27 384	27 384	0,0	18 256	27 384
Revisjonshonorar	10 785	9 500	13,5	10 270	9 375
Forretningsførerhonorar	62 550	60 500	3,4	60 477	69 105
Andre honorarer og kontingenter	0	0	0,0	675	3 113
Kommunale avgifter og renovasjon	1 500	3 000	-50,0	0	0
Administrasjons- og møteutgifter	2 700	2 700	0,0	0	1 338
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	6 000	6 000	0,0	1 714	311
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	11 750	11 200	4,9	8 248	5 178
Vedlikehold/ drift	6 000	5 500	9,1	0	37 140
Snørydding, strøing	37 000	28 600	29,4	17 188	17 563
Energi kostnader	21 000	31 000	-32,3	13 419	22 959
Fellesavtale TV og bredbånd	142 000	121 300	17,1	112 515	111 538
Forsikring	135 600	121 600	11,5	95 080	123 959
Avsetning framtidig vedlikehold	140 000	80 000	75,0	56 204	44 902
Gebyr og bankomkostninger	4 300	4 300	0,0	3 658	5 407
Sum driftskostnader	608 569	512 584	18,7	397 703	479 270
Driftsresultat	0	0	0,0	29 417	-31 862
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	0	0	0,0	4 753	9 580
Finansresultat	0	0	0,0	4 753	9 580
Resultat	0	0	0,0	34 170	-22 283
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	-11 763
Sum overføringer	0	0	0,0	0	-11 763



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/82467-3

Andreas Refseth Wæraas

Anton Jenssens Veg 80 B
7053 RANHEIM

Vår saksbehandler Sigrid Daae Alstad	Saksnummer BYGG-24/82467 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 05.09.2024
---	---	---------------	--------------------

Anton Jenssens veg 80B, godkjent bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 17/800/0/13, 17/800/0/11
Bygningsnummer: 21076716
Tiltakshaver: Andreas Refseth Wæraas

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 23.08.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Bruksendring fra bad og soverom til soverom og WC.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0340b - *Grilstad gård, del av 17/1, mellom Ranheimsvegen og jernbanen*. (Ikrafttredelsesdato: 3.3.2005). Eiendommen er regulert til område for boliger.



Figur 1: utsnitt av reguleringsplan r0340b. Den aktuelle eiendommen er markert med rød sirkel (vår markering).

Privatrettslige forhold

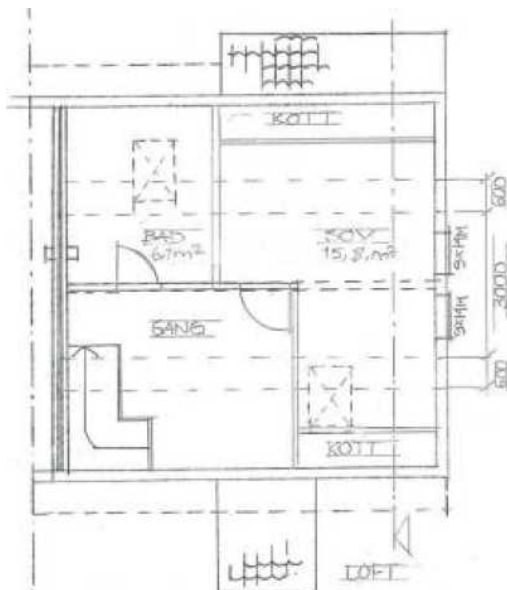
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

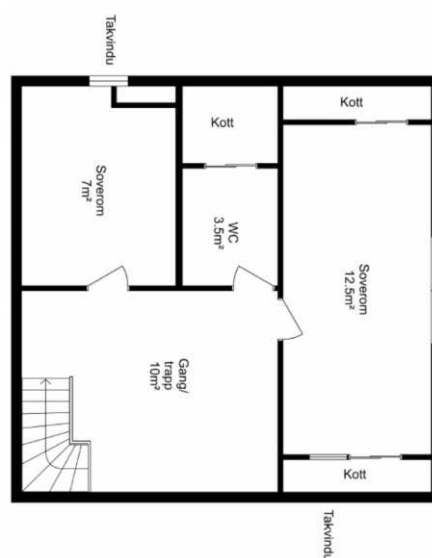
Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da deres interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet

Det søkes om bruksendring fra bad til soverom på loft. Del av soverom blir bygget om til WC. Det nye soverommet oppgis å ha en størrelse på 7 m², og har takvindu. Tiltakshaver opplyser at rommet har et takhøyde på 2,5 m.



Figur 2: sist godkjente planløsning fra 2011



Figur 3: ny planløsning.

Vi forutsetter at alle relevante tekniske krav er oppfylt for det nye rommene.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

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:

§ 3-8 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m²

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

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. [forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7](#). Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for [veg, vann og avløp](#).

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringsøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du 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 du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du 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.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 920/12

Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4
N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Erik Gjesdal Fjellheim

Vår ref.
11/15324
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
01.03.2012

Anton Jenssens veg 80 B, ferdigattest for bruksendring av loft, allerede utført endring til boligdel med bad

Byggested: **Anton Jenssens veg 80 B Gnr./Bnr.: 17/800**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Nina Jorstad**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.02.2012.

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

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

VEDTAK: SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 2188/11

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Erik Gjesdal Fjellheim
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Nina Jorstad, Anton Jenssens veg 80 B, 7053 RANHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 482/09

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40
N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Erik Gjesdal Fjellheim

Vår ref.
06/23825
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
12.02.2009

Grilstadvegen 25 og 27, hus A 13 og 14, ferdigattest

Byggested: **Grilstadvegen 25 og 27, hus A 13 og 14** Gnr.: 17 Bnr.: 1
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Grilstadfjæra Utbyggingsselskap AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 09.02.2009.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK: ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak NR: FBR DB 1597/06 på igangsettingstillatelse og deretter godkjent endring.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Gjesdal Fjellheim
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Grilstadfjæra Utbyggingsselskap AS, Nordre gate 12, 7011 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erting Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



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 eiegdom (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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retten skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 11240073

Adresse: Anton Jenssens veg 80 B, 7053 Ranheim

Betegnelse: Gnr. 17, Bnr. 800, Snr. 13, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Moholt Tlf: 73100040 moholt@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 10.09.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

