

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250076	

Selger 1 navn
Sivert Aune

Gateadresse	
Granmovegen 18	
Poststed	Postnr
KLÆBU	7540

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av ny dusjgarnityr

Arbeid utført av

Fredheim & Paulsby

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla Elbillader

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sivert Aune	b0ebdf58a482d259d6b2 0891b3926df56f03e79b	22.07.2025 18:04:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 82250076

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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Granmovegen 18

7540 KLÆBU

5001/521/9/519/0/0

Rapportdato

07.08.2025

TG 0		1
TG 1		6
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

GRANMOVEGEN 18 - 5001/521/9/519/0/0

Befaring utført den 05.08.2025 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsøsvea Takst

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med over 10-års erfaring.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

GRANMOVEGEN 18 - 5001/521/9/519/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

GRANMOVEGEN 18 - 5001/521/9/519/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Granmovegen 18 , 7540, KLÆBU

Matrikkel: 5001/521/9/519/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

Tomt: 2 190.40 m²

Hjemmelshaver(e): Sivert Aune

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en firemannsbolig med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. Etasje

BRA-i 67 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bod, bad, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 72 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 63m² / S-Rom: 4m².

GRANMOVEGEN 18 - 5007/521/9/519/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Når ble egenerklæringen signert?

-

GRANMOVEGEN 18 - 5001/521/9/519/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 07.07.2017 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 01.07.2021.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Entrèdør med brannklassifisering.

Balkongdør av typen heve/skyv.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.



Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- ❗ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ❗ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ❗ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

I bod/teknisk rom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om etablering av elbil lader i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2018 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

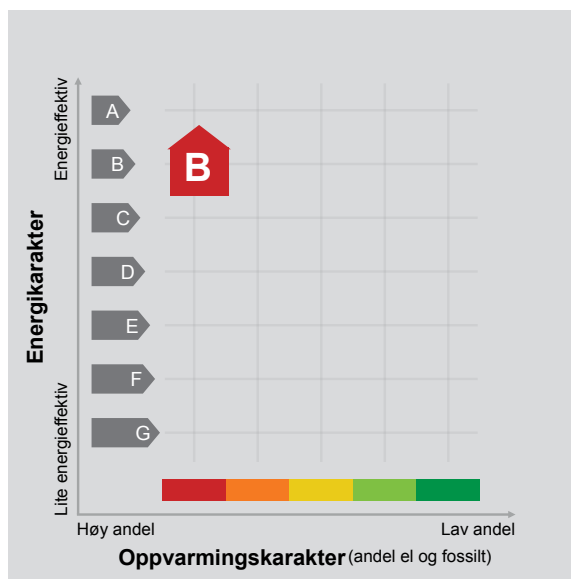
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ENERGIATTEST



Adresse	Granmovegen 18
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	519
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300708736
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153281
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2018
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 67
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.enova.no/energimerking.

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmeelementer 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

FREDHEIM & PAULSBY BYGG AS

Fossegrenda 30B
7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Frode Solbakken

Saksnummer
BYGG-21/82486
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
01.07.2021

Eiendom 521/514, Granmolunden, ferdigattest for felt B2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 521/514
Tiltakshaver: FREDHEIM & PAULSBY BYGG AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Granmolunden F
VEDTATT 18.03.25

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken (**Man-Tors**) 22:00-07:00 (**Fre-Søn**) 23:00-08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00
- i helg og helligdager klokken 10:00-18:00

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor sameiet.

4. **Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Skap i fellesareal gang er tillatt.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for søppel. Det skal utvises skjønn ved lagring av sykler, barnevogner og lignende i fellesgangen, slik at det ikke hindrer ferdsel eller utgjør en sikkerhetsrisiko. Sykler har også en egen plass i redskapsboden i sameiet. Hver beboer oppfordres til å vurdere plassering med tanke på både praktisk bruk og hensyn til andre beboere.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst og kode på døren skal ikke gis videre utenom beboerne i sameiet.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har innført bestemte områder for parkering. Tilhørende henholdsvis F1, F2 og F3. Alle boligenhetene har 2 parkeringsplasser hver til rådighet. De som eventuelt er tildelt garasje, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

- Gjester skal benytte gjesteparkering nederst i Granmovegen.
- P-plasser utenfor 4-mannsboliger tilhører beboerne i hver enhet og skal ikke benyttes av gjester. Se utdrag nederst i ordensregler for hvordan tildelingen for P-plasser er lagt opp.
- Veien mellom F2-F3 skal ikke benyttes til parkering. Dette blant annet for at det skal være enkelt før nødetater og komme seg inn/ut av tunet.
 - Det skal IKKE under noen omstendigheter parkeres flere enn 3 biler mellom F1 og F2 sine carporter grunnet fremkommelighet for nødetater.
 - Hver boligseksjon har 2 parkeringsplasser disponibel. Disse kan tas i bruk av beboere med 2 biler og med prinsippet "førstemann til mølla". Tegningen på oppsettet ligger lengre ned i ordensreglene.
 - Biler som ikke er i daglig bruk skal ikke stå å ta opp plass på P-plasser ved carporter. Disse skal på parkeringsplass nederst i Granmovegen, men ikke til lagring.
 - Tomgangkjøring skal ikke forekomme på parkeringsplass foran huset, i carport eller foran huset da dette er mot soverommet.
 - Parkering på planen er ikke tillatt.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget, Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. **Andre bestemmelser**

Regler for bruk av vaskerom, vaskemaskiner etc. eller henvisning til slike regler.
I henhold til regler for Aktiviteter og støynivå.

Regler om trappevask etc. i henhold til turnusliste. Felles gang og trapper vaskes en gang i uken / hver 2. uke, hvert hus kan organisere dette slik de finner best selv.

Forslag fra styret; beboere nede vasker gang nede annenhver uke, beboere oppe vasker trapper og gang oppe annenhver uke / hver 2. uke.

- Grilling

Kullgrill er ikke tillatt på platting. De i 2. etg. bruker gassgrill eller elektrisk grill og 1. etg. kan bruke kullgrill på plen med god avstand fra platting. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

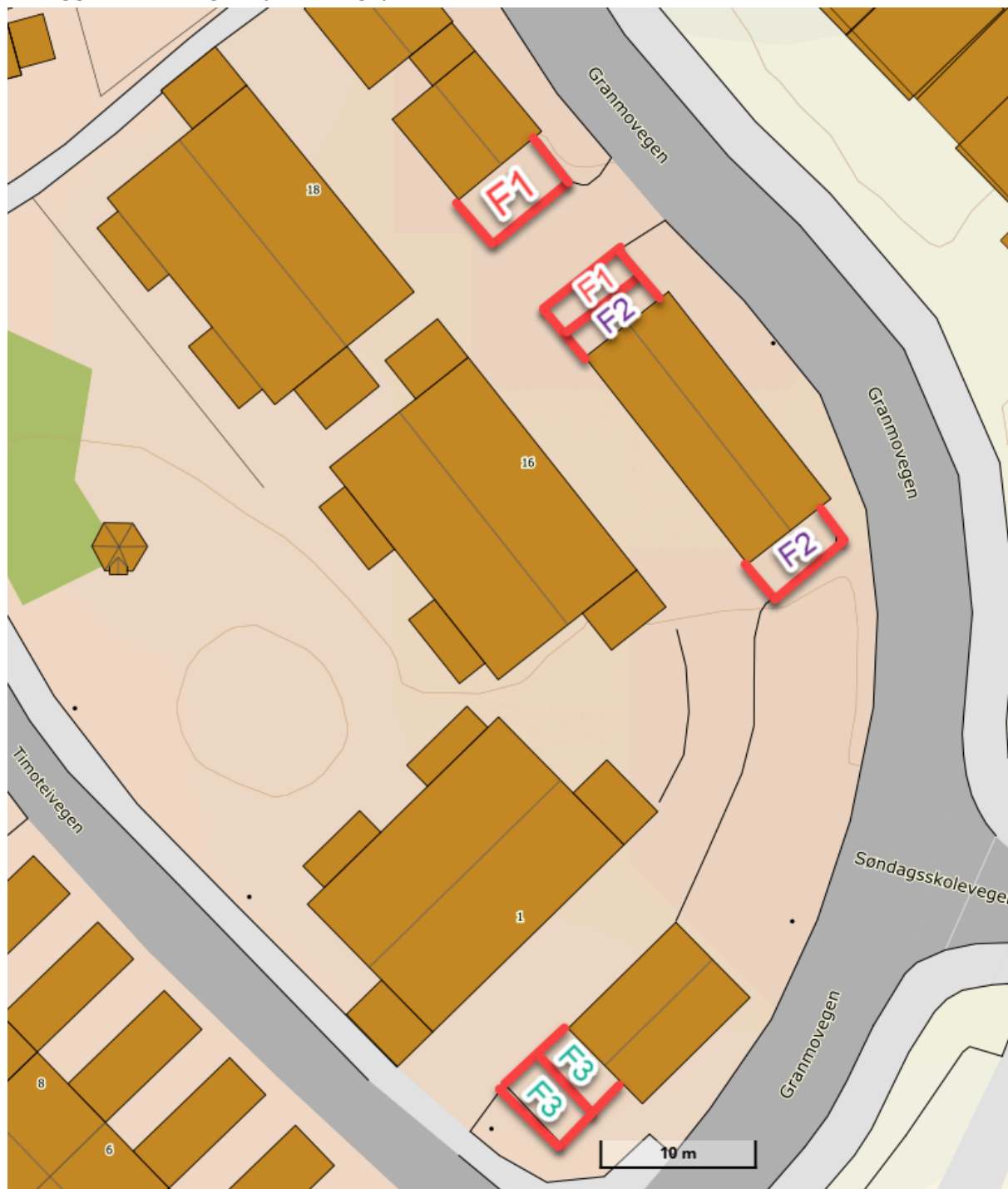
Bålpanne er ikke tillatt.

- Lading av elbil i henhold til gjeldende lovverk, kontakt elektriker for å sikre lovlig montering. Bekreftelse, faktura for utført montering fremlegges styret. Ved nyinnflytting kan nødlading på dagtid godkjennes med tilsyn i maks 14 dager til monteringsjobb er utført. Dette for å hindre eventuell brann ved overbelastning av det elektriske systemet.
- Plenklipper; Beboere som tar i bruk plenklipper skal være ansvarlig for å sette batteri på lading, slik at plenklipperen er ledig og ladet opp til neste gang den skal brukes.
- Snøfres; Gi beskjed dersom bensinkannen blir tom eller om det er lite bensin igjen etter bruk av snøfres. Styret fikser med påfylling av bensin her.

9. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Se vedlegg for tildeling av parkeringsplasser.



Ordning av parkeringsplasser til F1, F2 og F3.



Gjesteparkering og biler som ikke er i daglig bruk.



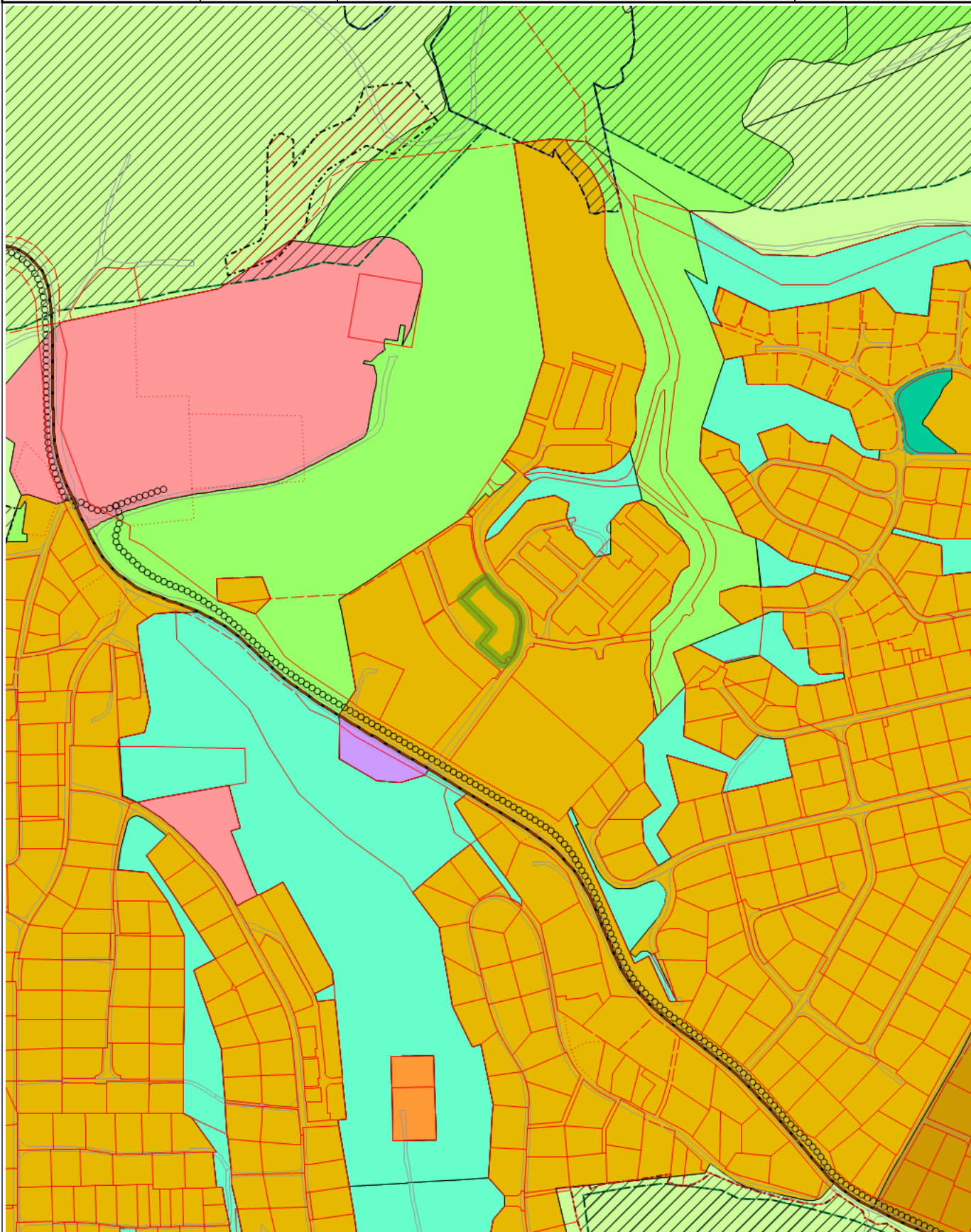
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 519	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Granmovegen 18 7540 KLÆBU			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn annen fare (avfallsdeponi)		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Forbudsgrense vassdrag		Byggegrense - grønn strek
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsbebyggelse		Andre typer bebyggelse og anlegg		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Granmolunden F

Tid: Tirsdag 18.03.2025 - kl.18:00

Sted: Brakkerigg Granmolunden

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

For 2024 havnet vi litt over 6 000,- i pluss. Dette var grunnet økning av felleskostnadene våre i juli.

Vi har også skiftet forsikringsselskap ved overgang til nytt år. Dette gjorde at vi sparer nesten 17 000,- ifh.t fjorårs budsjett.

Vi har også gått til innkjøp av snøfres i sameiet slik at vi kan rydde bort snø som ligger langs veggene for vedlikehold. Samt rydde unna snø på parkeringsplasser.

Vi er budsjettert med å havne 6 000,- i pluss i 2025.

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: 25 000,-

Styret bestemmer fordeling av totalbeløpet i styremøte.

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sak fra styret - Endring av husordensregler

Styret har satt opp et nytt forslag til husordensregler da disse ikke er blitt oppdatert siden 2021. Gamle ordensregler kan dere finne på min side på tobb.no.

Se vedlegg for komplett forslag til nye ordensregler.

Når det gjelder parkering ønsker styret at vi setter en felles bestemmelse rundt

punktet om parkering på plen. Vi skal stemme over rød eller blå skrift i punkt 5 i ordensreglene;

Forslag 1: «Parkering på plen er ikke tillatt grunnet forringing av grøntareal.

- ◦ Ødelegger grøntarealet plenen mellom F2 og F3 og forringer området vårt.»

Forslag 2: «Vi kan bruke disponibel plass til parkering på grøntareal, og senere bruke disponible midler for å legge til rette for flere parkeringsplasser her. Det skal ikke parkeres bak carport.»

- For å optimalisere parkeringskapasiteten foreslås det av styret at den tilgjengelige plassen benyttes til parkering, i stedet for at biler parkeres bak carport. Eller at det blir uenighet om plass både hos oss og ved parkering nederst i Granmovegen.
- Det minskes på parkeringsplasser nå mtp. bygging av nye boliger i området vårt. Ettersom det vil bli begrenset med plass på fellesparkeringen i Granmovegen, vil dette være et bedre alternativ for å unngå unødvendig plassmangel og bedre organisering av området.

Styrets innstilling: Forslag 2.

4.2 Disponible midler - parkering / maling

Det har vært snakk om bruk av disponible midler tidligere vedr. vedlikehold/maling av bygg, samt parkeringsplasser. Styret ønsker å lufte dette med beboerne da det har vært snakk om å bruke dette på vedlikehold av maling eller parkeringsplasser.

Pr. nå har vi ikke nok midler til dette. Og det er svært kostbart (spesielt maling av byggene). Er det bedre å kutte denne kostnaden, slik at beboerne maler selv? Er det et stort ønske å spare opp midler for å få til å leie inn malere?

Det har også kommet forslag om å bruke disponible midler til parkering mellom F2 og F3 for å få flere parkeringsplasser her. Dette er også noe vi ikke har råd til p.dd. Her har det også vært foreslått å legge grus.

Styret ønsker kun å sjekke hva beboerne tenker om dette og hva styret skal prøve å legge til rette for. Dette må stemmes over da det er en stor sum som eventuelt skal brukes. Vi behøver ikke å stemme allerede nå, da dette vil være en stund til. Men kom gjerne med innspill hva dere tenker om bruk av disponible midler. Ved maling av byggene vil nok dette gå ut over felleskostnadene våre.

4.3 Uteområde og vedlikehold

Styret orienterer om planlagt befaring til våren på uteområder i forbindelse med vedlikehold som f.eks. maling/beising etc.

4.4 Hærverk og gåing mellom tunet

Styret har fått flere meldinger om hærverk og urinering på området vårt. Styret ser på en løsning for å slippe at folk går mellom bygg F2 og F3. Da er det snakk om en levegg eller lignende for å slippe gjennomtrekket her.

4.5 Vasking av fellesareal

På generelt grunnlag oppfordrer vi til vasking av fellesganger. Bli gjerne enig med de over gangen om en rutine her slik at trapp, gulv, fellesgang blir vedlikeholdt og holdt rent.

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Henrik er ferdig med sin periode som styreleder og ny styreleder skal velges.

Har tatt en prat med Tommy som gjerne ønsker å ta over stafettpinnen her. Forslaget fra styret er at Henrik og Tommy bytter rolle i styret. Dersom flere ønsker å være styremedlem eller evt. styreleder stemmer vi over dette.

Henrik kan fortsette som styremedlem for en fin flyt på innføring i systemer o.l. til ny styreleder.

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Henrik Sandven Øyerhavn

Forslag til vedtak: Tommy Norum

5.2 Styremedlem for 2 år

Dersom Tommy Norum blir ny leder må det velges nytt styremedlem i hans sted.

Forslag til vedtak: Henrik Øyerhavn

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Karina Schultz-Persen Peplinski
Marie Aune
Roy Sindre Aarvik

Forslag til vedtak: Kan varamedlemmer stille til gjenvalg?

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Roy Sindre Husby Aarvik
Heidi Irene Auset
Henrik Sandven Øyerhavn

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

06.03.2025

Sameiet Granmolunden F
styret

Sameiet Granmolunden F - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		122 760	108 720	122 760	136 800
Andre tillegg	1	144 000	129 600	144 000	144 000
Sum driftsinntekter		266 760	238 320	266 760	280 800
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-15 540	-12 378	-15 600	-16 224
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	3	0	-750	-1 000	-1 000
Kontingent/felleskostnader	4	-144 000	-144 000	-144 000	-144 000
Løpende vedlikehold	5	0	-10 039	0	0
Forsikring		-66 133	-61 233	-67 400	-67 400
Andre driftsutgifter	6	-6 230	-2 335	-5 000	-5 000
Sum driftskostnader		-260 428	-259 303	-261 525	-262 149
DRIFTSRESULTAT		6 332	-20 983	5 235	18 651
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 044	5 842	2 000	2 000
Netto finansposter		6 044	5 842	2 000	2 000
Resultat før skattekostnad		12 376	-15 141	7 235	20 651
Ordinært resultat etter skatt		12 376	-15 141	7 235	20 651
ÅRSRESULTAT	7, 10	12 376	-15 141	7 235	20 651
Disponering av totalresultat:		12 376	-15 141	7 235	20 651
Overført til annen egenkapital		12 376	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-15 141	0	0

Sameiet Granmolunden F - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	50 557	66 133
Mellomregning Klare Finans	8	9 750	3 510
Opptjente renter	8	6 044	5 842
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	223 767	211 284
Sum omløpsmidler		290 118	286 769
SUM EIENDELER		290 118	286 769

Sameiet Granmolunden F - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	219 335	206 959
Sum egenkapital		219 335	206 959
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 908	76 300
Skyldig off. myndigheter		10 125	0
Forskudd kunder		9 750	3 510
Sum kortsiktig gjeld		70 783	79 810
Sum gjeld		70 783	79 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		290 118	286 769

Sted: _____, dato: _____

Henrik Sandven Øyerhavn
Leder

Tommy Norum
Styremedlem

Sivert Aune
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	144 000	129 600
Sum andre tillegg	144 000	129 600

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum personalkostnader	3 525	3 525

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	0	750
Sum eksterne honorarer	0	750

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	144 000	144 000
Sum felleskostnad velforening/sameie	144 000	144 000

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	10 039
Sum vedlikehold	0	10 039

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	4 237	1 250
Bankgebyrer	565	564
Andre gebyrer	1 428	521
Sum andre driftsutgifter	6 230	2 335

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	206 959	222 100
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	12 376	-15 141
Årets endring i disponible midler	12 376	-15 141
Disponible midler i periodens slutt	219 335	206 959
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	219 335	206 959

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	6 600	0
Bankinnskudd	217 167	211 284
Sum bankinnskudd	223 767	211 284

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	206 959	222 100
Annen egenkapital 01.01	206 959	222 100
Årets resultat	12 376	-15 141
Annen egenkapital 31.12	219 335	206 959
SUM EGENKAPITAL 31.12	219 335	206 959

Resultat og balanse med noter for Sameiet Granmolunden F.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Granmolunden F

Styreleder	Henrik Sandven Øyerhavn (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Tommy Norum (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Sivert Aune (sign.)	14.02.2025

ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Granmolunden F
SIST ENDRET - 11.12.21 - NYTT FORSLAG 19.02.25

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Velg ett av alternativene:

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken **(Man-Tors) 2200-0700 (Fre-Søn) 23:00-08:00**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor sameiet.

4. **Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Skap i fellesareal gang er tillatt.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for søppel. Det skal utvises skjønn ved lagring av sykler, barnevogner og lignende i fellesgangen, slik at det ikke hindrer ferdsel eller utgjør en sikkerhetsrisiko. Hver beboer oppfordres til å vurdere plassering med tanke på både praktisk bruk og hensyn til andre beboere.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst og kode på døren skal ikke gis videre utenom beboerne i sameiet.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har innført bestemte områder for parkering. Tilhørende henholdsvis F1, F2 og F3. Alle boligenhetene har 2 parkeringsplasser hver til rådighet. De som eventuelt er tildelt garasje, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

- Gjester skal benytte gjesteparkering nederst i Granmovegen.
- P-plasser utenfor 4-mannsboliger tilhører beboerne i hver enhet og skal ikke benyttes av gjester. Se utdrag nederst i ordensregler for hvordan P-plasser er lagt opp.
- Veien mellom F2-F3 skal ikke benyttes til parkering. Dette blant annet for at det skal være enkelt før nødetater og komme seg inn/ut av tunet.
 - Det skal IKKE under noen omstendigheter parkeres flere enn 3 biler mellom F1 og F2 grunnet enkel fremkommelighet for nødetater.
 - Hver boligseksjon har 2 parkeringsplasser disponibel. Disse kan tas i bruk av beboere med 2 biler og med prinsippet "førstemann til mølla". Legger ved tegning av oppsett lengre ned i ordensreglene.
 - Biler som ikke er i daglig bruk skal ikke stå å ta opp plass på P-plasser ved carporter. Disse skal på parkeringsplassen nederst i Granmovegen, men ikke til lagring.
 - Tomgangkjøring skal ikke forekomme på parkeringsplass foran huset, i carport eller foran huset da dette er mot soverom.

Forslag rundt parkering på grøntareal mellom F2 og F3:

- 1. Parkering på plen ikke tillatt grunnet forringing av grøntareal.
 - Ødelegger plen og forringer området vårt.
- 2. Vi kan bruke disponibel plass til parkering på grøntareal ved felles enighet (flertall på årsmøte) og senere bruke disponibler midler for å legge til rette for flere parkeringsplasser her.
 - For å optimalisere parkeringskapasiteten foreslås det av styret at den tilgjengelige plassen benyttes til parkering, i stedet for at biler parkeres bak carport. Eller at det blir uenighet om plass både hos oss og ved parkering nederst i Granmovegen.
 - Det minskes på parkeringsplasser nå mtp. bygging av nye boliger i området vårt. Ettersom det vil bli begrenset med plass på fellesparkeringen i Granmovegen, vil dette være et bedre alternativ for å unngå unødvendig plassmangel og bedre organisering av området.

6. **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget, Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. **Andre bestemmelser**

Regler for bruk av vaskerom, vaskemaskiner etc. eller henvisning til slike regler.
I henhold til regler for Aktiviteter og støynivå.

Regler om trappevask etc. i henhold til turnusliste. Felles gang og trapper vaskes en gang i uken / hver 2. uke, hvert hus kan organisere dette slik de finner best selv.

Forslag fra styret; beboere nede vasker gang nede annenhver uke, beboere oppe vasker trapper og gang oppe annenhver uke / hver 2. uke.

- Grilling

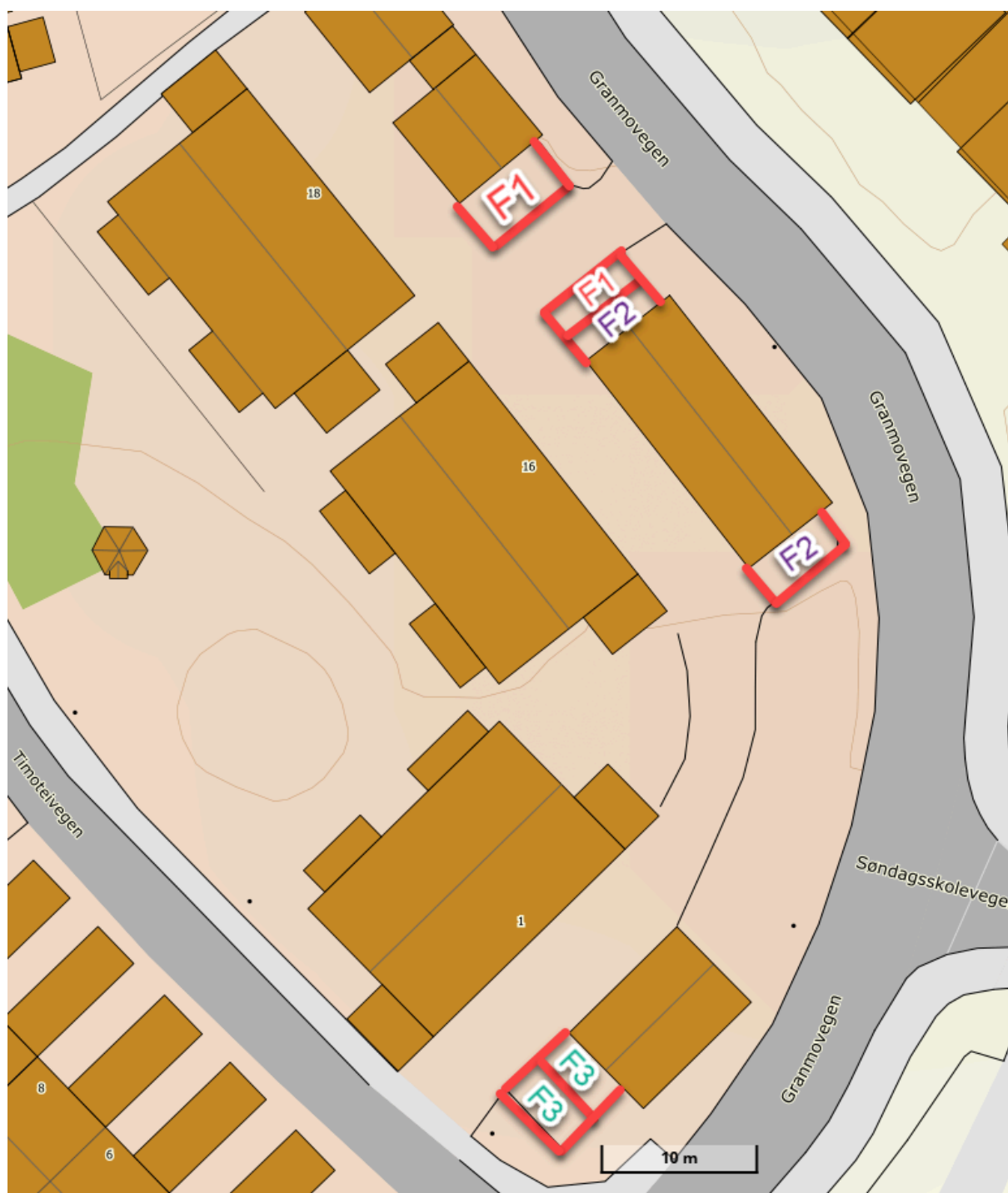
Grilling på balkonger og uteplasser er tillatt.

Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

- Lading av elbil i henhold til gjeldende lovverk, kontakt elektriker for å sikre lovlig montering. Bekreftelse, faktura for utført montering fremlegges styret. Ved nyinnflytting kan nødlading på dagtid godkjennes med tilsyn i maks 14 dager til monteringsjobb er utført. Dette for å hindre eventuell brann ved overbelastning av det elektriske systemet.
- Plenklipper; Beboere som tar i bruk plenklipper skal være ansvarlig for å sette batteri på lading, slik at plenklipperen er ledig og ladet opp til neste gang den skal brukes.
- Snøfres; Gi beskjed dersom bensinkannen blir tom eller om det er lite bensin igjen etter bruk av snøfres. Styret fikser med påfylling av bensin her.

9. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Ordning av parkeringsplasser til F1, F2 og F3.



Gjesteparkering og biler som ikke er i daglig bruk.

Vedtekter
for
Sameiet Granmolunden F

(org. nr. 921989105)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret i årsmøte 20.08.2020

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Granmolunden F. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 20.11.18.

Alle seksjonseiere vil eie en andel i Realsameiet Granmolunden Fellesareal.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 21, bnr. 519 i Klæbu kommune.

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer 18 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass. Utbygger tildeler plass ved innflytting. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Dersom det foreligger saklig grunn og det ikke skaper vesentlig ulempe for den/de seksjonseierne det gjelder, kan styret vedta endringer i disposisjonsretten.

6 parkeringsplasser er gjesteparkering.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til realsameie fordeles likt mellom sameierne.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



Reguleringsplaner

Eiendom:

Gnr: 521

Bnr: 519

Fnr: 0

Snr: 9

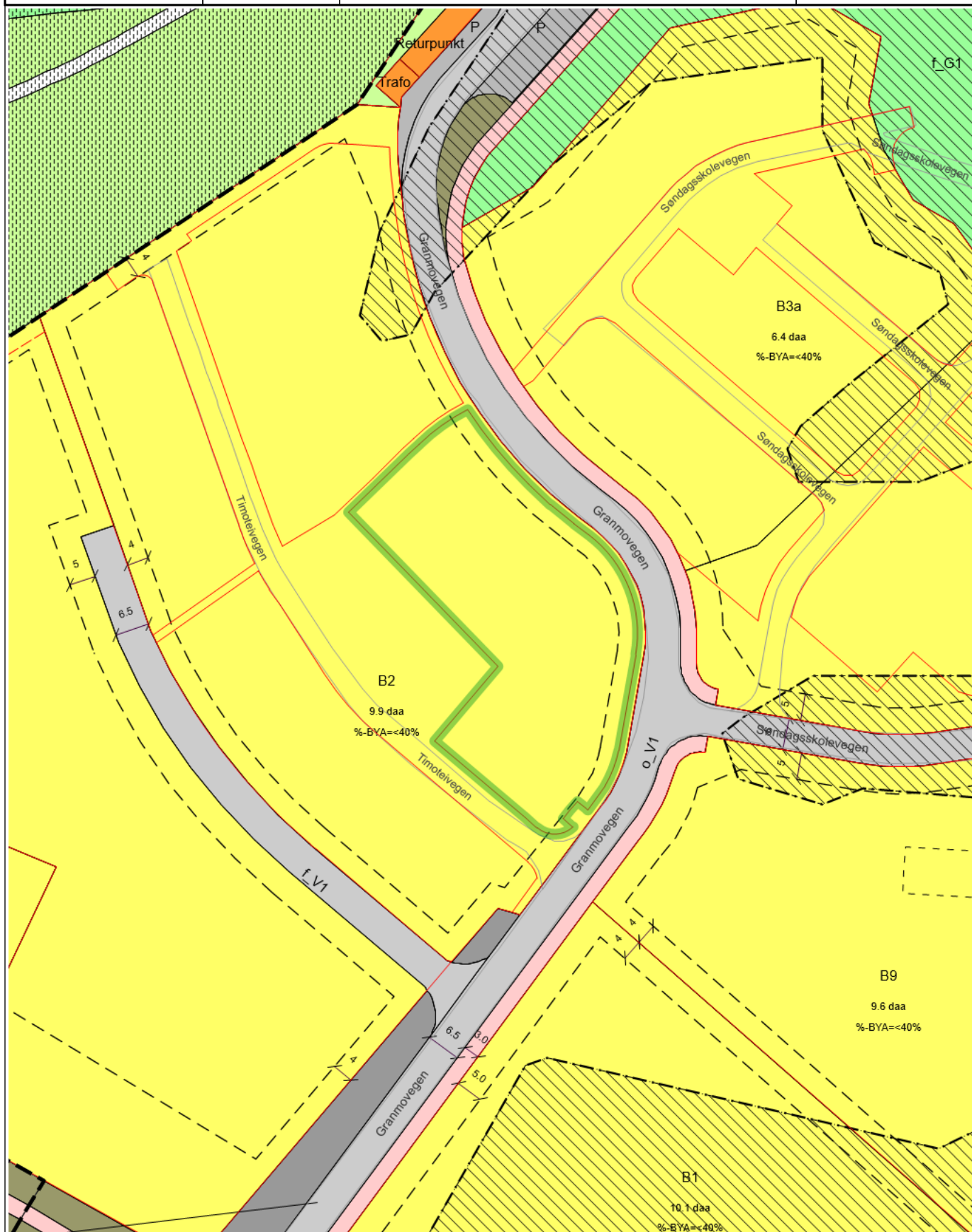
Adresse:

Granmovegen 18
7540 KLÆBU

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje		Sikringsgjerde
	Måle- og avstandslinje		Friluftsområde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Frisikt		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse
	Undervisning		Næringsvirksomhet		Energianlegg
	Renovasjonsanlegg		Veg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Grønnstruktur		Turveg
	Friområde		LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602431387
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 958731469

Navn
 KLÆBU KOMMUNE

Adresse

Postboks 200, 7541 KLÆBU
 Bruksenhet
 Fossegrenda 30B, 7038 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 81888422

Navn
 GRANMO BOLIG AS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
 5030

Gnr
 21

Bnr
 519

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5030	21	519	0	1	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	2	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	3	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	4	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	5	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	6	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	7	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	8	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	9	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	10	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	11	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei
5030	21	519	0	12	68 / 816	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr.: 1571319 Tinglyst: 20.11.2018
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisirenten (kommunen)	
Kommunens navn	Kommunens adresse
Klæbu	Postboks 200, 7541 Klæbu
Kommunen skal fylle ut dette feilet og sende skjemaet til Kartverket.	
Kontaktperson	

1. Opplysninger om innsenderen	
Feilet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).	
Navn	Fødselsnr./Org.nr.
Granmo Bolig AS	818 888 422
Adresse	Postnummer
Fossegrenda 30 B	7038
	Poststed
	Trondheim
Telefonnummer	
92 01 68 99	

2. Opplysninger om eiendommen	
Kommunens navn	Klæbu
5030	Gårdsnr.
	21
Bruksnr.	519
Festent.	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (hjemmelshavere)	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn
818 888 422	Granmo Bolig AS
	Eierandel (oppgis som brøk)
	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)	
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksst seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.	
nummer	Seksjonens formål
1	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
2	N = næringsseksjon
3	SN = samletseksjon næring
4	SB = samletseksjon bolig
5	av leierne til samtlige seksjoner i sameiet
6	skriver du nevnen, som vil være summen
7	Hver skriver du telleren til seksjonen. Nedest
8	Samlebrøk (teller)
9	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
10	B = tilleggsareal i grunn (brevet oppmålingsforretning)
11	SG = tilleggsareal i bygning og grunn (brevet oppmålingsforretning)
12	5 nr
13	Brak
14	Tilleggs-areal
15	5 nr
16	Brak
17	Tilleggs-areal
18	5 nr
19	Brak
20	Tilleggs-areal
21	5 nr
22	Brak
23	Tilleggs-areal
24	5 nr
25	Brak
26	Tilleggs-areal
27	5 nr
28	Brak
29	Tilleggs-areal
30	5 nr
31	Brak
32	Tilleggs-areal
33	5 nr
34	Brak
35	Tilleggs-areal
36	5 nr
37	Brak
38	Tilleggs-areal
39	5 nr
40	Brak
41	Tilleggs-areal
42	5 nr
43	Brak
44	Tilleggs-areal
45	5 nr
46	Brak
47	Tilleggs-areal
48	5 nr
49	Brak
50	Tilleggs-areal
51	5 nr
52	Brak
53	Tilleggs-areal
54	5 nr
55	Brak
56	Tilleggs-areal
57	5 nr
58	Brak
59	Tilleggs-areal
60	5 nr
61	Brak
62	Tilleggs-areal
63	5 nr
64	Brak
65	Tilleggs-areal
66	5 nr
67	Brak
68	Tilleggs-areal
69	5 nr
70	Brak
71	Tilleggs-areal
72	5 nr
73	Brak
74	Tilleggs-areal
75	5 nr
76	Brak
77	Tilleggs-areal
78	5 nr
79	Brak
80	Tilleggs-areal
81	5 nr
82	Brak
83	Tilleggs-areal
84	5 nr
85	Brak
86	Tilleggs-areal
87	5 nr
88	Brak
89	Tilleggs-areal
90	5 nr
91	Brak
92	Tilleggs-areal
93	5 nr
94	Brak
95	Tilleggs-areal
96	5 nr
97	Brak
98	Tilleggs-areal
99	5 nr
100	Brak
101	Tilleggs-areal
102	5 nr
103	Brak
104	Tilleggs-areal
105	5 nr
106	Brak
107	Tilleggs-areal
108	5 nr
109	Brak
110	Tilleggs-areal
111	5 nr
112	Brak
113	Tilleggs-areal
114	5 nr
115	Brak
116	Tilleggs-areal
117	5 nr
118	Brak
119	Tilleggs-areal
120	5 nr
121	Brak
122	Tilleggs-areal
123	5 nr
124	Brak
125	Tilleggs-areal
126	5 nr
127	Brak
128	Tilleggs-areal
129	5 nr
130	Brak
131	Tilleggs-areal
132	5 nr
133	Brak
134	Tilleggs-areal
135	5 nr
136	Brak
137	Tilleggs-areal
138	5 nr
139	Brak
140	Tilleggs-areal
141	5 nr
142	Brak
143	Tilleggs-areal
144	5 nr
145	Brak
146	Tilleggs-areal
147	5 nr
148	Brak
149	Tilleggs-areal
150	5 nr
151	Brak
152	Tilleggs-areal
153	5 nr
154	Brak
155	Tilleggs-areal
156	5 nr
157	Brak
158	Tilleggs-areal
159	5 nr
160	Brak
161	Tilleggs-areal
162	5 nr
163	Brak
164	Tilleggs-areal
165	5 nr
166	Brak
167	Tilleggs-areal
168	5 nr
169	Brak
170	Tilleggs-areal
171	5 nr
172	Brak
173	Tilleggs-areal
174	5 nr
175	Brak
176	Tilleggs-areal
177	5 nr
178	Brak
179	Tilleggs-areal
180	5 nr
181	Brak
182	Tilleggs-areal
183	5 nr
184	Brak
185	Tilleggs-areal
186	5 nr
187	Brak
188	Tilleggs-areal
189	5 nr
190	Brak
191	Tilleggs-areal
192	5 nr
193	Brak
194	Tilleggs-areal
195	5 nr
196	Brak
197	Tilleggs-areal
198	5 nr
199	Brak
200	Tilleggs-areal
201	5 nr
202	Brak
203	Tilleggs-areal
204	5 nr
205	Brak
206	Tilleggs-areal
207	5 nr
208	Brak
209	Tilleggs-areal
210	5 nr
211	Brak
212	Tilleggs-areal
213	5 nr
214	Brak
215	Tilleggs-areal
216	5 nr
217	Brak
218	Tilleggs-areal
219	5 nr
220	Brak
221	Tilleggs-areal
222	5 nr
223	Brak
224	Tilleggs-areal
225	5 nr
226	Brak
227	Tilleggs-areal
228	5 nr
229	Brak
230	Tilleggs-areal
231	5 nr
232	Brak
233	Tilleggs-areal
234	5 nr
235	Brak
236	Tilleggs-areal
237	5 nr
238	Brak
239	Tilleggs-areal
240	5 nr
241	Brak
242	Tilleggs-areal
243	5 nr
244	Brak
245	Tilleggs-areal
246	5 nr
247	Brak
248	Tilleggs-areal
249	5 nr
250	Brak
251	Tilleggs-areal
252	5 nr
253	Brak
254	Tilleggs-areal
255	5 nr
256	Brak
257	Tilleggs-areal
258	5 nr
259	Brak
260	Tilleggs-areal
261	5 nr
262	Brak
263	Tilleggs-areal
264	5 nr
265	Brak
266	Tilleggs-areal
267	5 nr
268	Brak
269	Tilleggs-areal
270	5 nr
271	Brak
272	Tilleggs-areal
273	5 nr
274	Brak
275	Tilleggs-areal
276	5 nr
277	Brak
278	Tilleggs-areal
279	5 nr
280	Brak
281	Tilleggs-areal
282	5 nr
283	Brak
284	Tilleggs-areal
285	5 nr
286	Brak
287	Tilleggs-areal
288	5 nr
289	Brak
290	Tilleggs-areal
291	5 nr
292	Brak
293	Tilleggs-areal
294	5 nr
295	Brak
296	Tilleggs-areal
297	5 nr
298	Brak
299	Tilleggs-areal
300	5 nr
301	Brak
302	Tilleggs-areal
303	5 nr
304	Brak
305	Tilleggs-areal
306	5 nr
307	Brak
308	Tilleggs-areal
309	5 nr
310	Brak
311	Tilleggs-areal
312	5 nr
313	Brak
314	Tilleggs-areal
315	5 nr
316	Brak
317	Tilleggs-areal
318	5 nr
319	Brak
320	Tilleggs-areal
321	5 nr
322	Brak
323	Tilleggs-areal
324	5 nr
325	Brak
326	Tilleggs-areal
327	5 nr
328	Brak
329	Tilleggs-areal
330	5 nr
331	Brak
332	Tilleggs-areal
333	5 nr
334	Brak
335	Tilleggs-areal
336	5 nr
337	Brak
338	Tilleggs-areal
339	5 nr
340	Brak
341	Tilleggs-areal
342	5 nr
343	Brak
344	Tilleggs-areal
345	5 nr
346	Brak
347	Tilleggs-areal
348	5 nr
349	Brak
350	Tilleggs-areal
351	5 nr
352	Brak
353	Tilleggs-areal
354	5 nr
355	Brak
356	Tilleggs-areal
357	5 nr
358	Brak
359	Tilleggs-areal
360	5 nr
361	Brak
362	Tilleggs-areal
363	5 nr
364	Brak
365	Tilleggs-areal
366	5 nr
367	Brak
368	Tilleggs-areal
369	5 nr
370	Brak
371	Tilleggs-areal
372	5 nr
373	Brak
374	Tilleggs-areal
375	5 nr
376	Brak
377	Tilleggs-areal
378	5 nr
379	Brak
380	Tilleggs-areal
381	5 nr
382	Brak
383	Tilleggs-areal
384	5 nr
385	Brak
386	Tilleggs-areal
387	5 nr
388	Brak
389	Tilleggs-areal
390	5 nr
391	Brak
392	Tilleggs-areal
393	5 nr
394	Brak
395	Tilleggs-areal
396	5 nr
397	Brak
398	Tilleggs-areal
399	5 nr
400	Brak
401	Tilleggs-areal
402	5 nr
403	Brak
404	Tilleggs-areal
405	5 nr
406	Brak
407	Tilleggs-areal
408	5 nr
409	Brak
410	Tilleggs-areal
411	5 nr
412	Brak
413	Tilleggs-areal
414	5 nr
415	Brak
416	Tilleggs-areal
417	5 nr
418	Brak
419	Tilleggs-areal
420	5 nr
421	Brak
422	Tilleggs-areal
423	5 nr
424	Brak
425	Tilleggs-areal
426	5 nr
427	Brak
428	Tilleggs-areal
429	5 nr
430	Brak
431	Tilleggs-areal
432	5 nr
433	Brak
434	Tilleggs-areal
435	5 nr
436	Brak
437	Tilleggs-areal
438	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

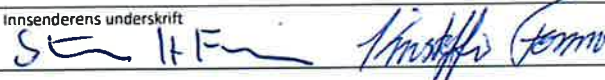
- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato 7.9.2018 Innsenderens underskrift 

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i brukshetene

b) Planegning over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal brukshetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samlets vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av brukshetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningssloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningssloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetssikrering som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte planegninger

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

10. Underskifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim, 7.9.-2018		Stein Helge Fredheim Granmo Bolig AS Styremedlem
Trondheim, 7.9.-2018		Kristoffer Nordgård Formo Granmo Bolig AS Styrets leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar

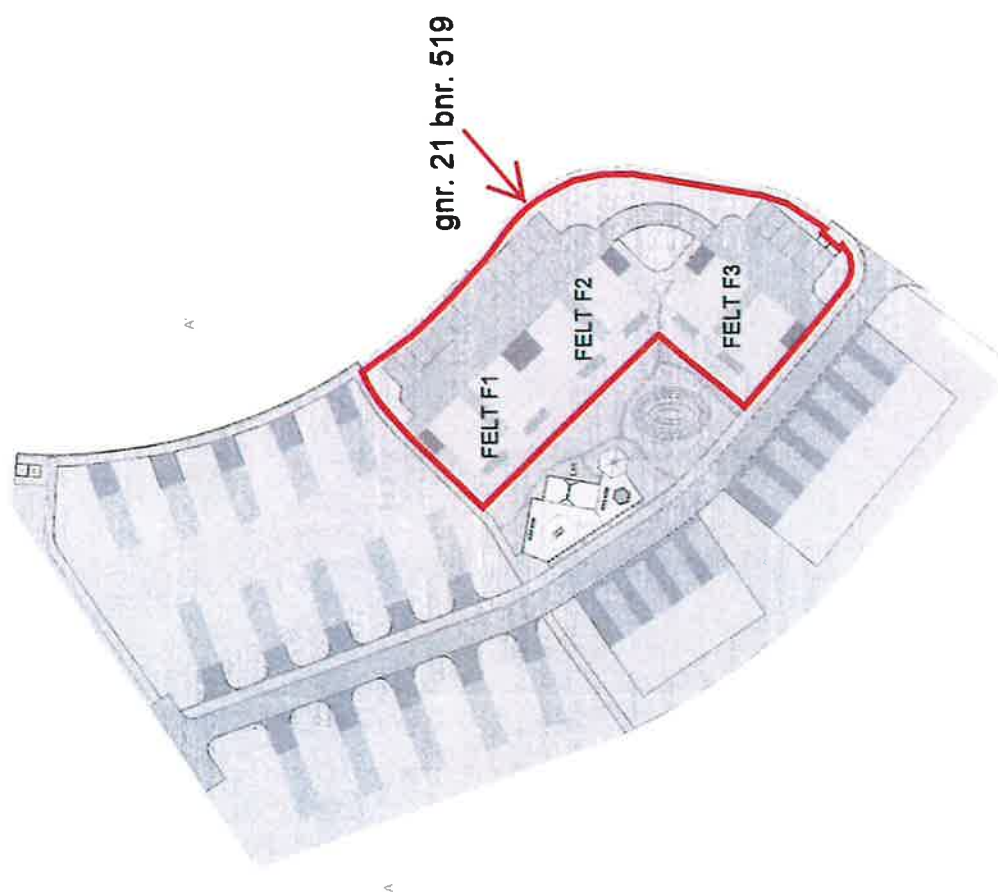
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunens navn	Kommunens navn	Underskrift	Dato
Kvælu	Kvælu		26.10.18
Gårdsmr.	21	Stempel	KLEBU KOMMUNE
Brusnr.	519		
Festent.			

7.9.2018
Innsenderens underskrift

**gnr. 21 bnr. 519
utomhusplan**





Gnr. 21 Bnr. 519
Felt F3 - Plan 2

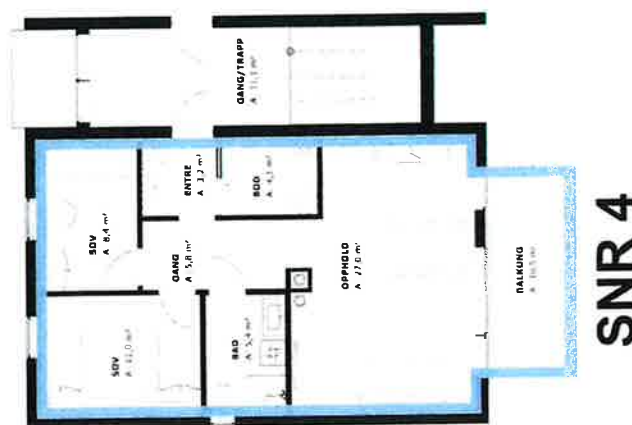
F3

68

2

Leil. F3-3

Leil. F3-4



Gnr. 21 Bnr. 519
Felt F2 - Plan 1



Cell: F-2-2

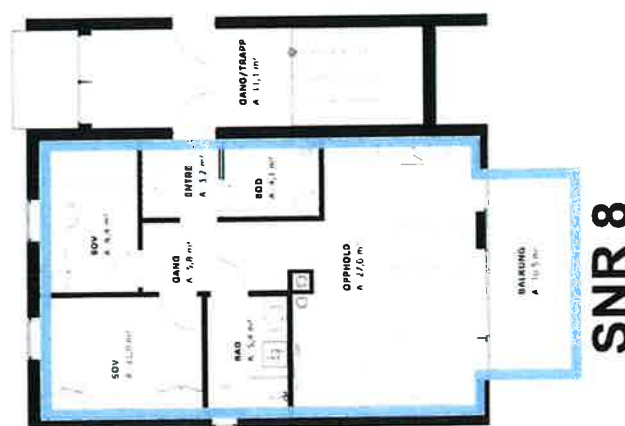


Gnr. 21 Bnr. 519
Felt F2 - Plan 2

Leil. F2-4



SNR 7



SNR 8

F2 68 2

Leil. F2-3

Felt

68

1

Leil. F1-1

Leil. F1-2

Gnr. 21 Bnr. 519
Felt F1 - Plan 1



Gnr. 21 Bnr. 519
Felt F1 - Plan 2

FELT **F1**

BRA KVM **68**

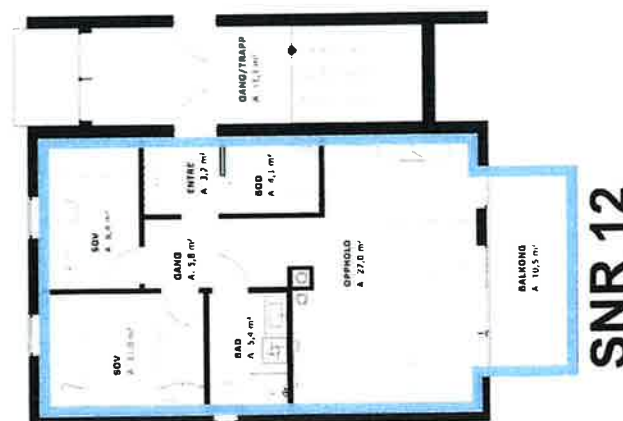
ETASJE **2**

Leil. F1-3

Leil. F1-4



SNR 11



SNR 12

RETT KOPJ
*allu Skattiset*Rekvirent:
DEKAR rettshjelp as
Pb. 261, 7223 Melhus
Org. nr. 985 247 013

ERKLÆRING

BYGGEFORBUD RUNDT NETTSTASJON

Vi, som eiere av eiendommen med gnr/bnr 21/514 i Klæbu kommune aksepterer byggeforbud på 5 meter rundt nettstasjon fra TrønderEnergi Nett AS (org.nr: 978 631 029), som settes på gnr/bnr 21/16 i Klæbu kommune iht. kart datert 18.09.17 og 09.10.17 (vedlegg 1).

Dersom tiltak skal oppføres nærmere eiendomsgrensen enn 3,7 meter på vår eiendom, bekoster vår eiendom de avbøtende tiltak etter godkjenning fra TrønderEnergi Nett AS.

Det ytes ikke erstatning for byggeforbudet, da det ikke anses å utgjøre en ulempe for grunneier.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen. Gebyrer svares av TrønderEnergi Nett AS.

GRANMO BOLIG AS
*org.nr.: 818 888 422*Sted Trondheim dato 15.11.2017Signatur: *Stein H. Freisheim*Blokkbokstaver: STEIN H. FREISHEIMF.nr.: 170968 Sted Trondheim dato 15/11-2017Signatur: *Kristoffer Formo*Blokkbokstaver: KRISTOFFER FORMOF.nr.: 050375 

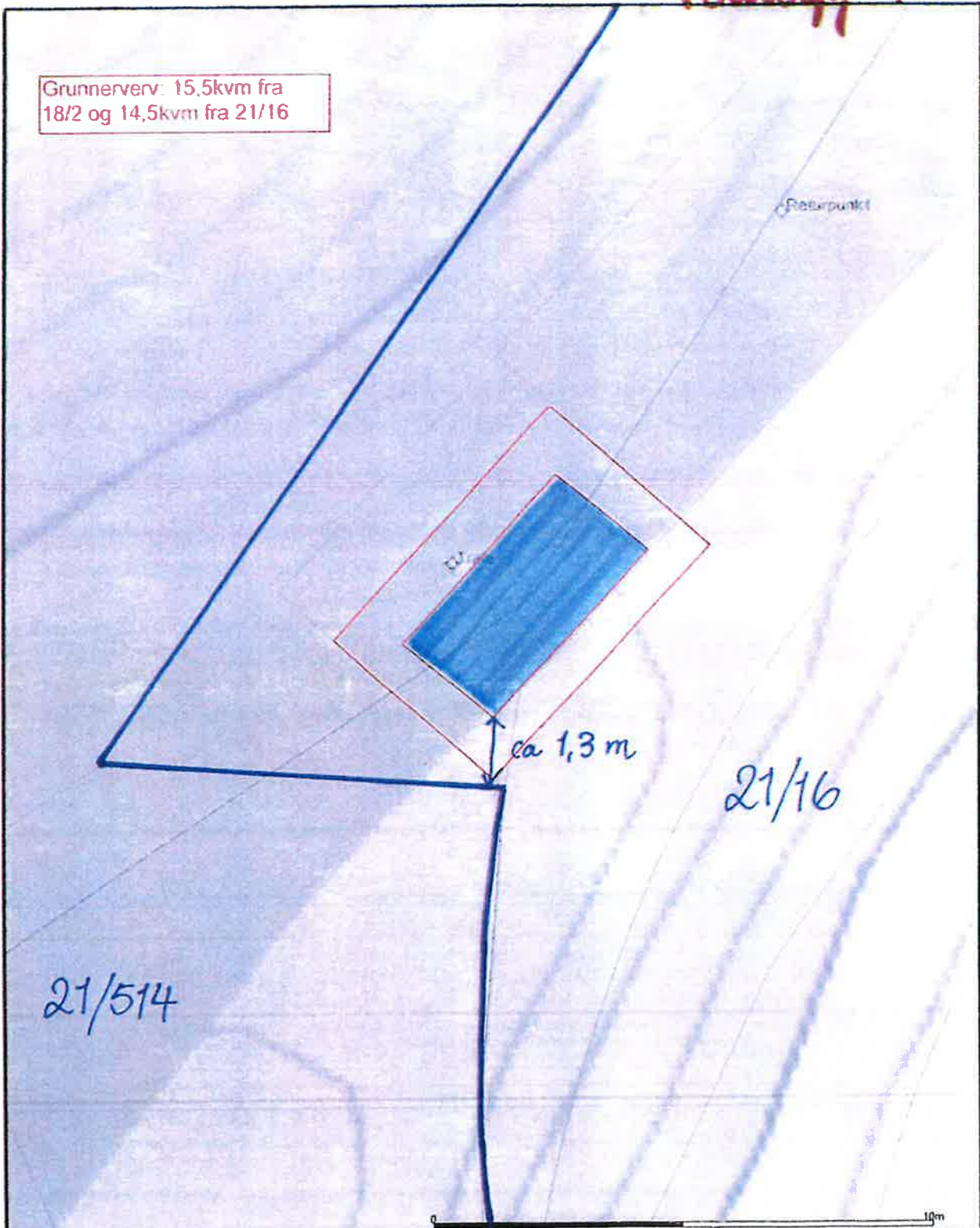
Vedlegg

Kart datert 18.09.17 og 09.10.17



RETT KOPIL *deri Støtset* **Vedlegg 1**

Grunnerverv: 15,5kvm fra
18/2 og 14,5kvm fra 21/16



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

— = eiendomsgrense

■ = nettstasjon


TrønderEnergi

Dato: 2017.10.09
Sign: Johnob

NetBas
Avdeling Nettdrift



Målestokk
1:100

Revurtert
Granmo Bolig as
Kommunestyre 30.09.2018
Møte 18.09.2018

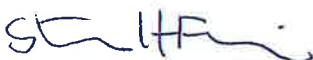
Orgnr: 818 888 422

Doknr.: 1327795 Tinglyst: 27.09.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.21 bnr.514, 517, 518 og 519 i Klæbu Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.
2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar

Trondheim, 26.2.2018Hjemmelshaver Granmo Bolig as, orgnr.818 888 422
Til gnr.21 bnr. 514; 517, 518 og 519 i Klæbu Kommune

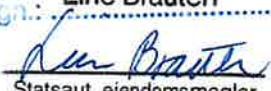
Stein Helge Fredheim



Kristoffer Nordgård Formo

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Mitt-Norge ASDaniel Mandal
EiendomsMegler fullmektig/turist
EiendomsMegler 1
MITT-NORGE AS

Tinglyst og bekreftet

Sign.: Line Brauten

Statsaut. eiendomsmegler

DAGBOKFØRT

10.DES80 00605

SØRENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

ERKLÆRING

Undertegnede Karl Torvmark, eier av eiendommen
..... Granmo gnr. 21 ... bnr 16 i Klæbu,
gir herved Klæbu kommune rett til å legge og ha liggende vann-
ledninger med tilhørende kummer over nevnte eiendom som vist på
kart datert 13.4.1978 ..

Kommunen skal ha rett til adkomst til ledningene for tilsyn og ved-
likehold.

Skade som blir påført eiendommens påstående hus, skog, beplantning
gjerdar, drengrofter eller avling, erstattes etter minnelig avtale
eller etter takst dersom partene ikke blir enige.

Taksten avholdes av 3 menn, hvor partene oppnevner 1 hver og lens-
mannen den 3., som blir formann.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og
kan ikke avlyses uten Klæbu kommunes samtykke.

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

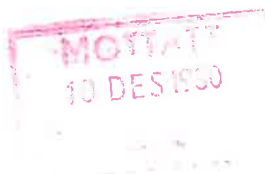
Rettighetens verdi anses ikke
å overstige kr. 1.000,-.

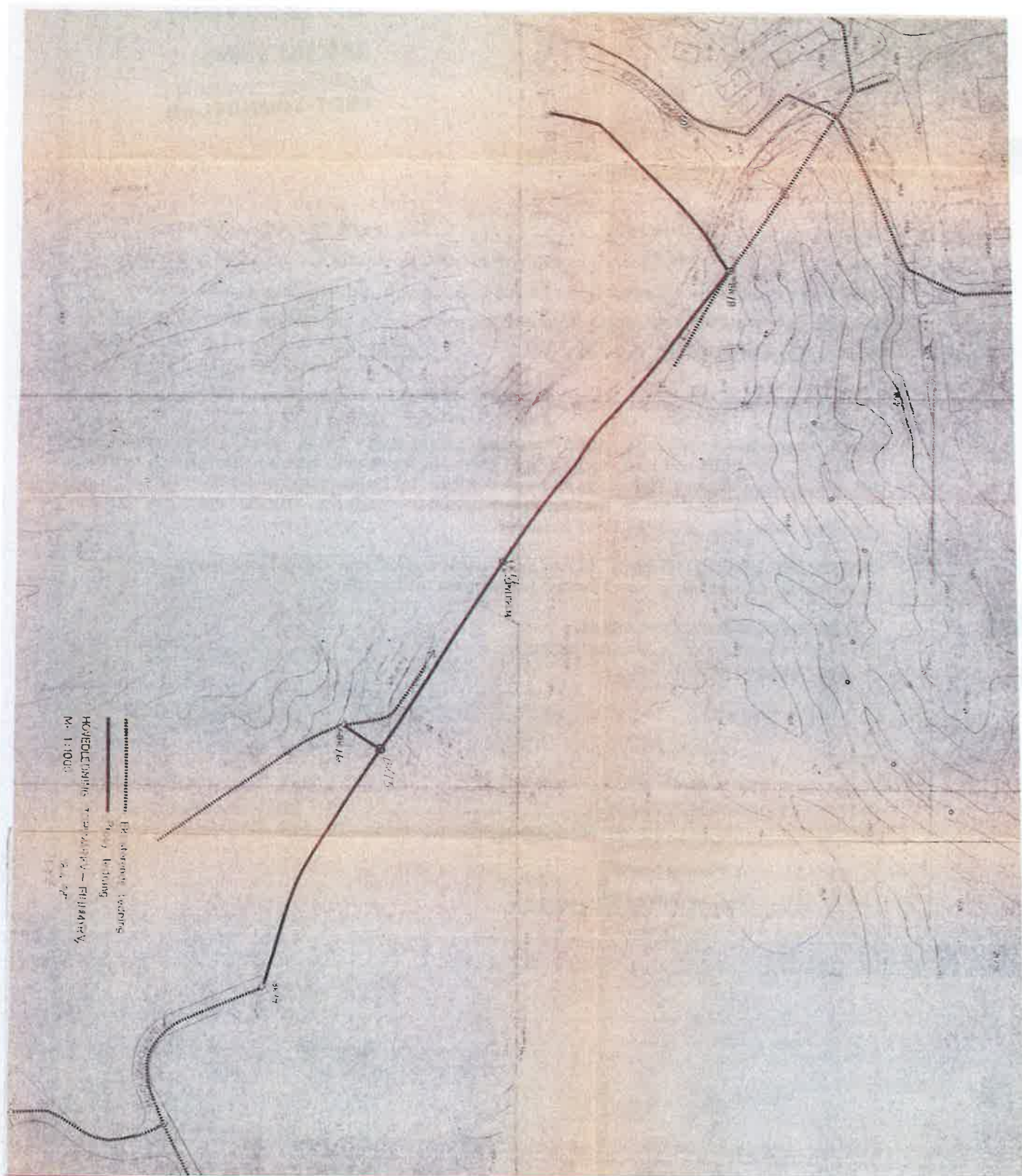
Klæbu, 26.4.78

Karl Torvmark

Det bevitnes at Karl Torvmark har underskrevet i
mitt/~~ett~~ nærvær og at vedkommende er over 20 år.

Nils A. Grendstad





Granmovegen 18

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sørborgen skole	5 min
Linje 73, 83	0.5 km
Heimdal stasjon	14 min
Linje F6, R60, R70	10.3 km
Trondheim S	25 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	21.7 km
Trondheim Værnes	41 min

Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.)	8 min
384 elever, 20 klasser	0.7 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
237 elever, 18 klasser	0.7 km
Tiller videregående skole	13 min
580 elever, 30 klasser	10.5 km
Kristen videregående skole - Trøn...	13 min
480 elever	10.8 km

Ladepunkt for el-bil

TrP Klæbuhallen	5 min
TrP Klæbu Sentrum	12 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

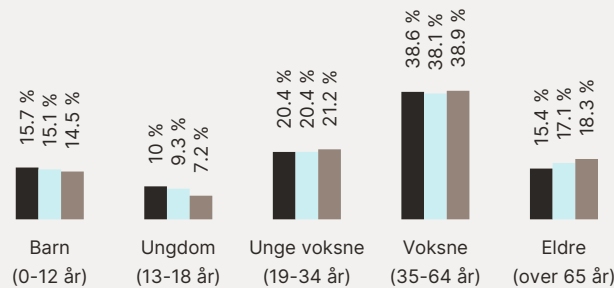


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmarka...	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 ...)	10 min
72 barn	0.9 km
Hestekoen barnehage (1-5 år)	11 min
51 barn	1 km
Klæbu barnehage (0-5 år)	14 min
44 barn	1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Klæbu	14 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.2 km
Coop Extra Klæbu	15 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

- 

Klæbuhallen aktivitetssal

Aktivitetshall

5 min

0.4 km
- 

Sørborgen idrettspark

Ballspill, fotball, friidrett

8 min

0.7 km
- 

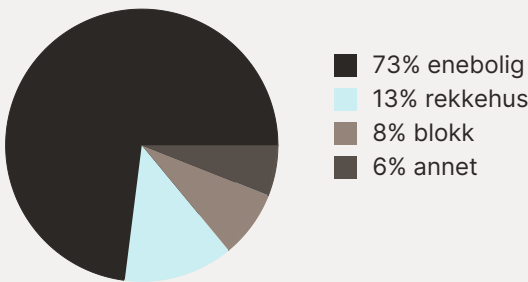
Klæbu Treningssenter

15 min
- 

EVO Tiller

12 min

Boligmasse



«Nærhet til natur. Lysløype, stier og elv i nærheten. Stille område med lite trafikk. Kort veg til kjøpesenter osv, uten å bo midt oppi det. Trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

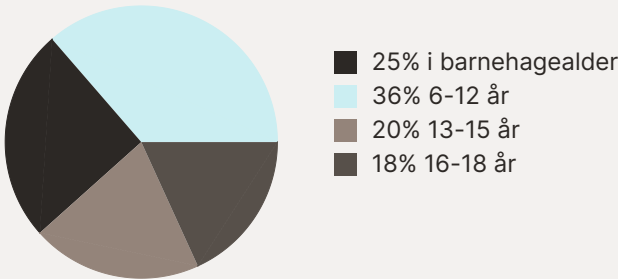
StorM Senter

13 min
- 

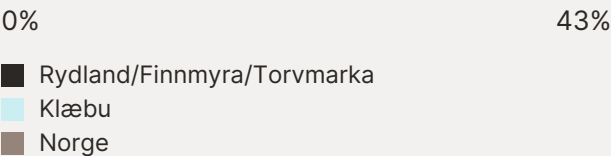
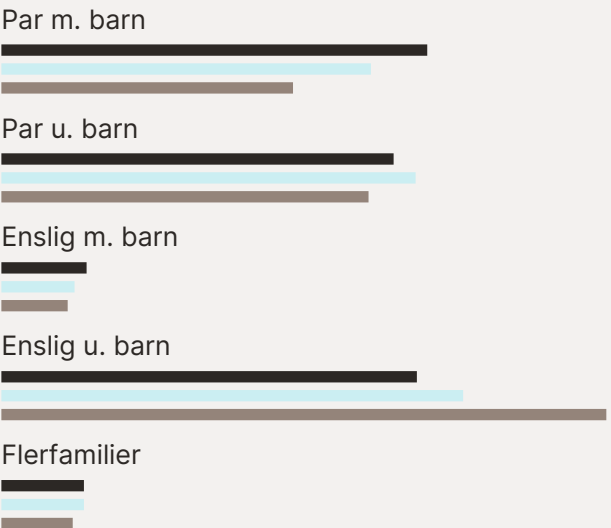
Apotek 1 Klæbu

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

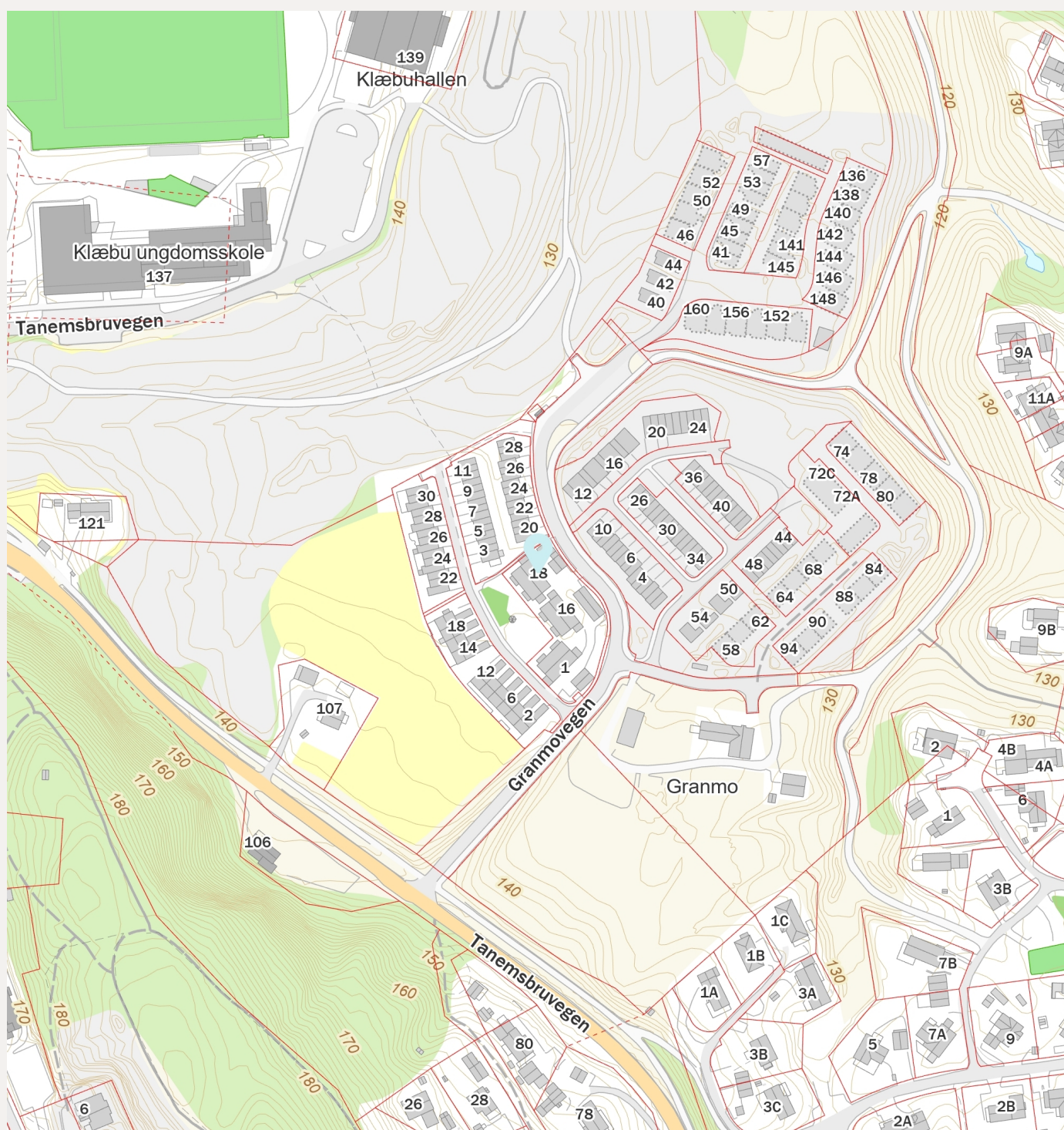
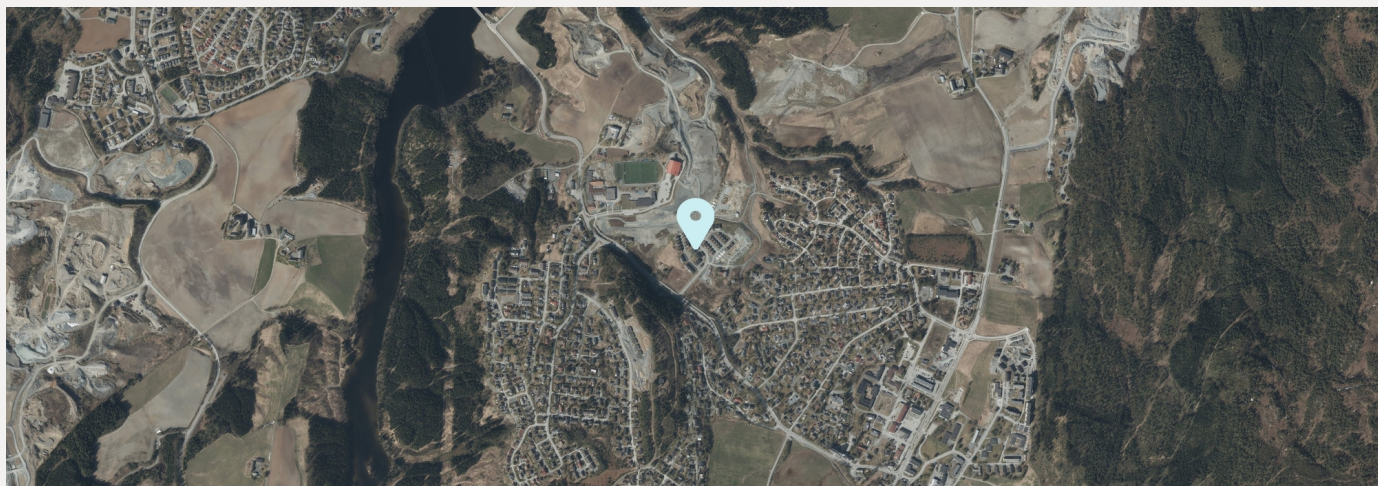


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Granmovegen 18

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sørborgen skole Linje 73, 83	5 min 0.5 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	14 min 10.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 21.7 km
Trondheim Værnes	41 min

Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.) 384 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	13 min 10.5 km
Kristen videregående skole - Trøn... 480 elever	13 min 10.8 km

Ladepunkt for el-bil

TrP Klæbuhallen	5 min
TrP Klæbu Sentrum	12 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

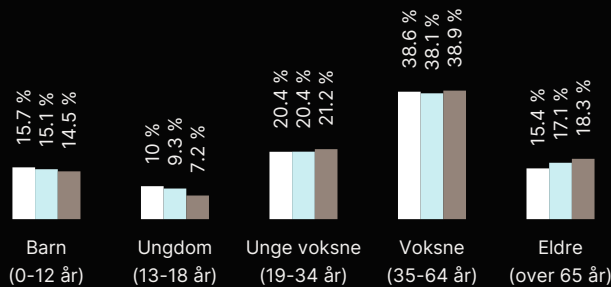


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmarka	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knærten Fus friluftsbarnhage (1-5 ... 72 barn	10 min 0.9 km
Hestekoens barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 1 km
Klæbu barnehage (0-5 år) 44 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km
Coop Extra Klæbu	15 min



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