

Tilstandsrapport

📍 Grillstadfjæra 62 , 7053 RANHEIM

📖 TRONDHEIM kommune

gnr. 17, bnr. 923, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 21.03.2024

Rapportdato: 09.04.2024

Oppdragsnr.: 20343-1958

Referansenummer: YN4147

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Fyksen




FYKSEN TAKST



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Ole Fyksen

Ole Fyksen

ole@fyksentakst.no

957 02 104



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

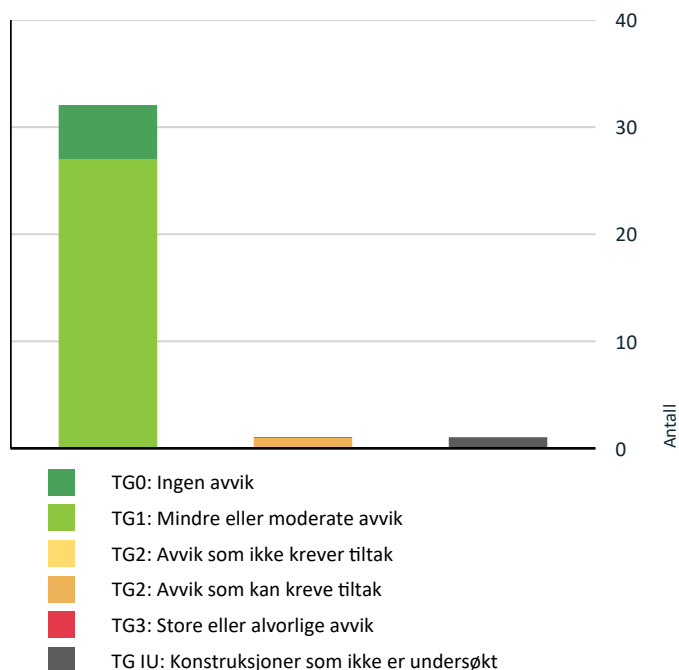
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv - 2 [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2014

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Ytterdør med glatte flater er fra byggeår.
3 stk. balkongdører med 3-lags glass, datert 2013.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 3 stk. balkonger som er fra byggeår, balkongene er oppført i betong. Gulvene er kledd med terrassebord av tre, rekkverkene er av glass og metall. Balkongen ved soverom 1 er overbygd med glasstak. Avrenning fra gulvflate og eventuell tekking er skjult under terrassebordene og ble ikke kontrollert. Det anbefales jevnlig tilsyn og renhold av taksluk/nedløp på balkonger.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig fra byggeår.
Parkett og flis på gulv, malte flater og tapet på vegger, malt flate og malt betongdekke i himling.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke fra byggeår.
Det er en høydeforskjell på ca 12 mm gjennom hele rommet i gangen utenfor soverom 2 og 3.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater, er fra byggeår.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD 1

Generell

Badet er fra byggeår. FDV-dokumentasjon fra utbygger er fremvist. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygning

4. ETASJE > BAD 1

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt flate i himling.

4. ETASJE > BAD 1

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD 1

! TG 2 Overflater Gulv - 2

Flis på gulv mellom servantinnredning og WC.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis bom i flis på gulv i området mellom servantinnredning og WC. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak i form av utskifting av flis må påregnes om flisene sprekker.

4. ETASJE > BAD 1

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet i dusjonen. Membran/mansjett med ukjent utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD 1

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjvegg i glass, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Veggmontert WC.

Baderomsinnredning: Servantplate på underskap, sideskap og speil.

4. ETASJE > BAD 1

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørblad.

4. ETASJE > BAD 1

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



4. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er fra byggeår. FDV-dokumentasjon fra utbygger er fremvist. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygning.

4. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt flate i himling.

4. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet i dusjsonen. Membran/mansjett med ukjent utførelse, er klemt til sluket med klemring.



4. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: 2 stk dusjdører i glass, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Håndkletørker.

Baderomsinnredning: Servantplate på underskap og speil.

4. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

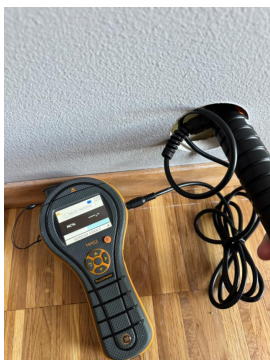
Rommet har mekanisk avtrekk, via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørblad.

4. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. FDV-dokumentasjon fra utbygger er fremvist. Det foreligger ikke dokumentasjon på vaskerommets oppbygning

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og malte flater på vegger, malt flate i himling.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet ved vaskekar. Membran/mansjett med ukjent utførelse, er klemt til sluket med klemring.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Vaskekar, kran og avløp for vaskemaskin og underskap.

4. ETASJE > VASKEROM

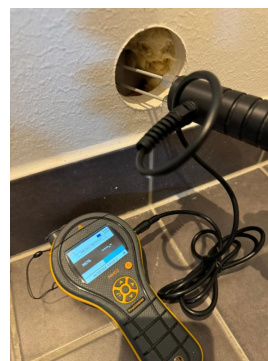
TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørblad.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mot tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår. Komfyrvakt har blitt montert i etterkant av befaringen, dokumentasjon fra elektriker er fremvist.
Innredning: Kjøkkeninnredning og kjøkkenøy, med plane folierte fronter, heltre og kompositt benkeplater. Ventilator i himling over stekesone. Integrert platetopp, stekeovn, dampovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i himling over stekesone har avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) fra byggeår er besiktiget i rørskapet i entré. Stoppekraner er plassert i rørskapet. Det forutsettes at overløpsrøret fra rørskapet er ført ut bak innredningen på det tilstøtende vaskerommet, enden på røret ble ikke registrert pga plassering av fastmontert innredning.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast er fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregatet er plassert i boden.

! TG IU Vannbåren varme

Eier opplyser at radiatorer ikke ble montert da bygget ble oppført og at tilførselsrørene er avblendet under parketten. Boligen har elektrisk gulvvarme.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier opplyser at boligens elektriske anlegg hovedsakelig er fra byggeår, det ble utført mindre arbeider på el-anlegget i 2021, noe vedlikehold og montering av ny komfyrvakt har nylig blitt utført i 2024. Sikringsskap er plassert i boden, med kursfortegnelse i skapdør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer datert 2014, 2021 og 2024 er fremvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i himling. Sprinkleranlegg. Brannslukker 6 L.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
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
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. Etasje	154			154	37		154
Kjeller		12		12			12
SUM	154	12			37		166
SUM BRA	166						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré , Bad 1, Bad 2, Vaskerom , Bod , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført mindre arbeider på el-anlegget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	145	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Ole Fyksten	Takstingeniør
	Bjørn Ketil Brevik og Siw Meland Brevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	923		22	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Grillstadfjæra 62

Hjemmelshaver

Brevik Bjørn Ketil, Brevik Siw Meland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Plantegninger	21.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	21.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Standardbeskrivelse	21.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktdikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitastegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7240159		
----------------	---------	--	--

Adresse	Grillstadfjæra 62		
Postnummer	7053	Poststed	Ranheim
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10år4mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sameiet har forsikring. Usikker på hvilket selskap	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Siw Meland	Selger1etternavn	Brevik
Selger2fornavn	Bjørn-Ketil	Selger2etternavn	Brevik

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ja etter innflytting. Reparert av utbygger. Tett etter det

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

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

Kommentar

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

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

Firmanavn

Elteam

Redegjør for hva som er gjort og når

Mindre arbeide. Skifte av trafo er til lysstyring. Samsvarserklæring foreligger

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det foreligger

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det skal ha vært skjeggkre i blokk 80-82

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

Brevik, Bjørn Ketil

Signert av

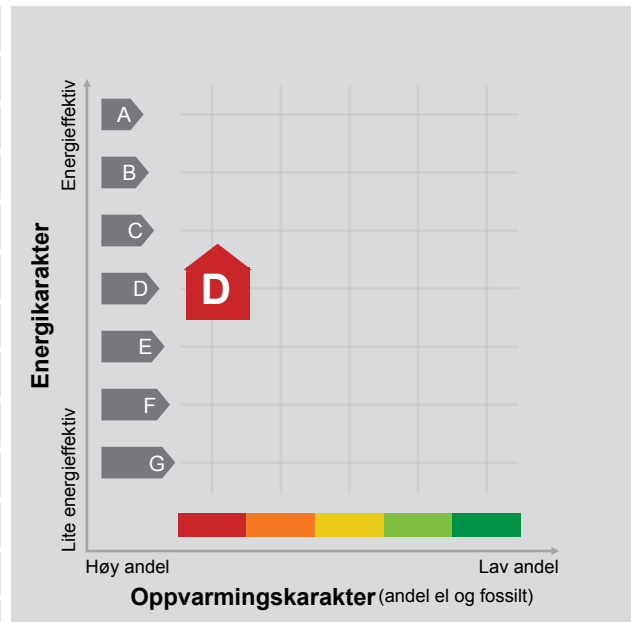
Meland, Siw

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Grillstadfjæra 62
Postnummer	7053
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	923
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300341132
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	e27429ca-fca5-4d52-a76b-db8896bd7124
Dato	22.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Grillstadfjæra 62

Nabolaget Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Strindfjordvegen	2 min	
Linje 20	0.2 km	
Rotvoll stasjon	26 min	
Linje R60, R70	1.9 km	
Trondheim S	9 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	6.6 km	
Trondheim Værnes	26 min	

Skoler

Ranheim skole (1-7 kl.)	16 min	
522 elever, 28 klasser	1.2 km	
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.)	23 min	
157 elever, 10 klasser	1.7 km	
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.)	24 min	
34 elever, 2 klasser	1.8 km	
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	25 min	
601 elever, 37 klasser	2 km	
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 k..	25 min	
481 elever, 29 klasser	2 km	
Lukas videregående skole	24 min	
80 elever, 8 klasser	1.8 km	
Charlottenlund videregående skole	8 min	
1100 elever, 76 klasser	3.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Skonnertveien 8-10	5 min	
--------------------	-------	--



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

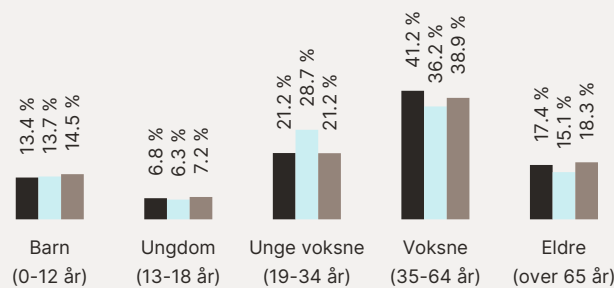


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grillstadfjæra barnehage (1-5 år)	4 min	
80 barn	0.3 km	
Grilstad Fus barnehage (1-5 år)	11 min	
87 barn	0.8 km	
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 ...	20 min	
80 barn	1.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Grilstad	4 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.3 km	
Kiwi Charlottenlund	11 min	



Primære transportmidler

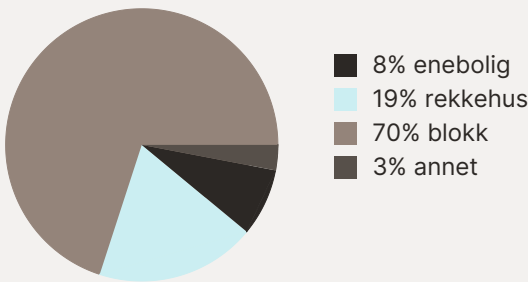
-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100
-  Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Sport

-  Hasselbakken/Grilstad, ballløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  Ranheim idrettsanlegg 18 min 
Fotball, friidrett 1.3 km
-  Impuls Treningssenter Grilstad 4 min 
-  3T-Ranheim 20 min 

Boligmasse



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

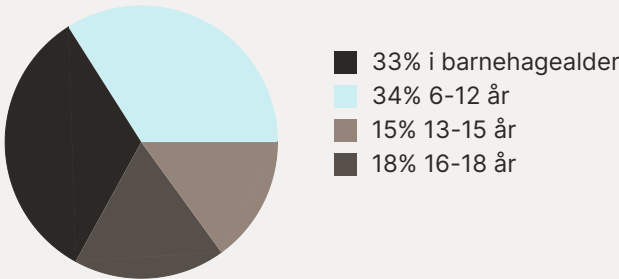
Sitat fra en lokalkjent



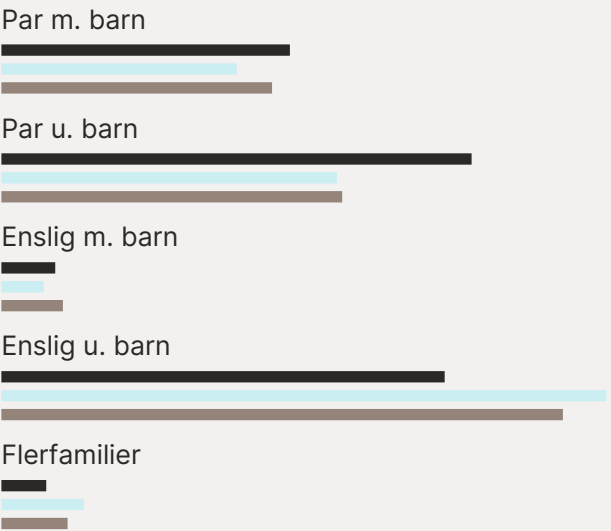
Varer/Tjenester

-  Grilstadporten kjøpesenter 4 min 
-  Vitusapotek Ranheim 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



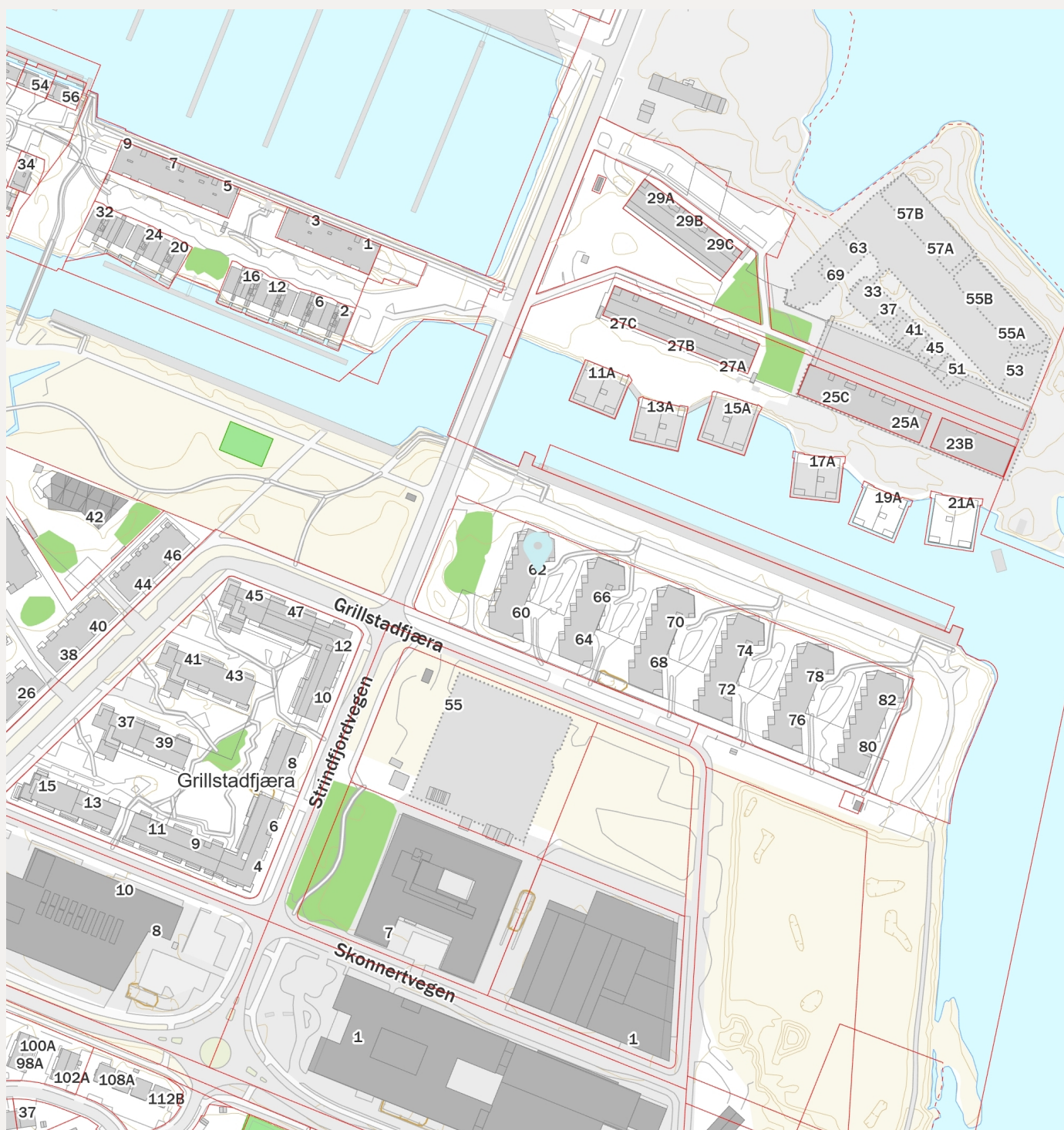
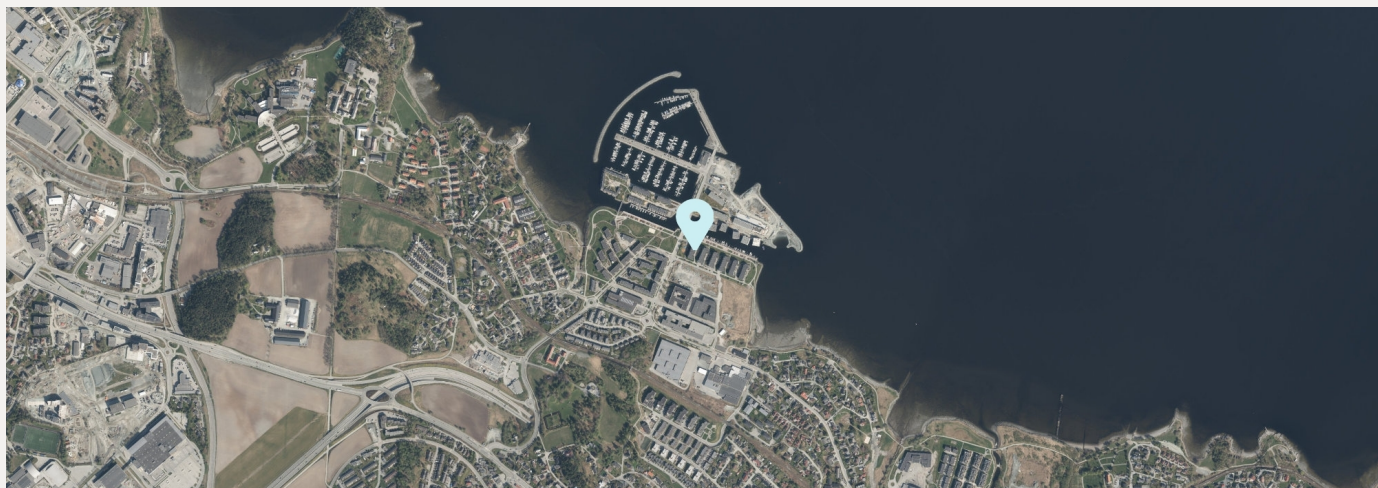
Familiesammensetning



- 0%
- 47%
-  Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

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



REFERAT ÅRSMØTE

VELFORENINGEN FOR GRUNNEIERE PÅ GRILSTAD MARINA AS

org.nr. 916951760

DATO	Mandag 18.03.23
TID	18.00 – 19.30
STED	Strindfjordvegen 1

- Inviterte:** Innflyttede boligsameier v/styrenes leder, Grilstadfjæra Barnehage/Trondheim Kommune, alle næringsbygg på området uavhengig av eierskap og styremedlemmene i Velforeningen Grilstad Marina.
- Til stede:** Solvar Klock, styrets leder og møteleder for årsmøtet, representant fra Boligsameiet Kanalen
- Johan Sandvik, styremedlem og representant fra Grilstad Marina
- Marthe B. Kristoffersen, styremedlem, sekretær og representant fra Grilstad Marina
- Marit Irene Paulsen, styremedlem og representant fra Boligsameiet Fjordhagen
- Kjell Berg, styremedlem og representant fra Boligsameiet Vannspeilet
- Frank Buarø, styreleder i Sameiet Vannspeilet
- Terje Søbstad, styreleder i Sameiet Havseilervegen kanalhus
- Egil Rensvik, styreleder i Sameiet Fullriggerøya 2
- Børge Schawland, styremedlem i Sameiet Fullriggerøya 2

SAK 1/2024 Valg av møteleder, sekretær og to personer til å undertegne protokoll

Saksdokument: Ingen

Vedtak: Styrets leder Solvar Klock ble valgt til møteleder og styrets sekretær Marthe B. Kristoffersen ble valgt til sekretær.

Marit Paulsen og Egil Rensvik ble valgt til å undertegne protokollen.

SAK 2/2024 Godkjenning av innkalling og saksliste

Saksdokument: Innkalling og saksliste

Vedtak: Innkalling og saksliste ble godkjent.

SAK 3/2024 Styrets årsberetning

Saksdokument: Styrets årsberetning for 2023 (Vedlegg 1)

Noter: Når referatet under Saksdokument henviser til Vedlegg, så er dette vedlegg utsendt i «Innkalling til årsmøte i Velforeningen Grilstad Marina», mandag 18.03.2024»

Følgende ble kommentert ved gjennomgangen av styrets årsberetning:

Fjerning av trær på offentlige friområder

- Noen av sameiene opplever utfordringer med trær som vokser seg høye og som vokser inntil bygningene. Velforeningen kan være behjelpelig med å ta dette videre med kommunen. De berørte sameier kan sende en søknad til Velforeningen dersom det ønskes bistand.

Vedlikehold av offentlig strand

- Den offentlige stranden på Grilstad Marina skal åpnes 21.05.24. Trondheim kommune skal samtidig ta over stranden og drifte denne og området rundt. Årsmøtet ytret sin bekymring om dette vil bli ivaretatt. Velforeningen vil følge med på hvordan dette området fremover vil bli ivaretatt.

Søppelhåndtering

- Utfordringene rundt søppelhåndteringen på Grilstad Marina ble tatt opp. Søppelsuget er satt i drift igjen og fungerer som normalt nå. Renholdsverket har lovt å holde ekstra øye med kompressor og drift av anlegget framover, slik at driftsstans unngås.

- Det er til stadighet oppsamling av søppel på det offentlige miljøpunktet bak Grilstadporten. Folk fra hele byen kommer dit med både møbler, madrasser og annet skrot som de setter ifra seg. Velforeningen har vært i kontakt med Koteng Drift og diskutert utfordringene rundt dette. Problemet synes å være at det står ulike containere der og at det da er lettere å sette fra seg ting rundt disse. Koteng Drift vil sørge for å få fjernet unødvendige containere og de vil også holde et ekstra oppsyn med plassen slik at den fremstår som ryddig.

Container for spesial- og farlig avfall (malingsbokser, batterier, el. artikler osv.) vil bli stående.

Koden på låsen til denne containeren er:

224466

Vinkurs

- Initiativet til vinkurs har vært godt mottatt og Årsmøtet ytret ønske om at det blir gjennomført flere vinkurs.

Vedtak: Styrets årsberetning for 2023 ble vedtatt.

SAK 4/2024 Regnskap 2023

Saksdokument: Regnskap 2023 (Vedlegg 2)

Vedtak: Regnskap 2023 ble gjennomgått og vedtatt.

SAK 5/2024 Aktivitetsplan for 2024

Saksdokument: Aktivitetsplan for 2024 (Vedlegg 3)

Vedtak: Aktivitetsplanen ble gjennomgått og godkjent. Velforeningen oppfordrer de ulike sameiene/næringsorganisasjonene til å komme med innspill til aktiviteter der Velforeningen kan bidra.

SAK 6/2024 Forslag til budsjett for 2024/forslag til medlemskontingent 2024

Saksdokument: Forslag til budsjett for 2024 og forslag til medlemskontingent (Vedlegg 4 og 5)

Innretningen for velforeningens grunneieravgift (medlemskontingent) ble fastsatt i Områdeavtalen, og er senere bekreftet i Velforeningens Vedtekter.

Maksimal årlig medlemskontingent ble i 2012 angitt til kr. 3 pr. m2 utbygd areal (BRA) – 50% for ubebygde tomter (inntil ferdigstillelse av første bygg/byggetrinn), regulert årlig iht. endring av KPI med utgangspunkt juni 2012.

Med basis i Områdeavtalen, betyr dette etter indeksregulering pr. desember 2023 en medlemskontingent på kr. 4,179 kr pr. m2 bebygd areal, og kr. 2,089 pr. m2 for ubebygde tomter.

Pga. dagens egenkapitalnivå og diskusjon i tidligere Årsmøte, foreslår Styret følgende medlemskontingent i 2024, for beslutning av Årsmøtet:

Kr. 3 pr. m2 BRA/kr. 1,50 m2 ubebygde tomter (ned 25%)

Vedtak: Forslag til budsjett 2024 og forslag til medlemskontingent 2024 ble gjennomgått og vedtatt.

SAK 7/2024 Endring av vedtekter § 5

Saksdokument: Forslag til nye vedtekter (vedlegg 6)

Vedtak: Nye vedtekter der §5 Pliktig medlemskap – grunneiers forpliktelser, er oppdatert med Sameiet Fullriggerøya 2 (org. nr. 931 978 349) ble vedtatt.

SAK 8/2024 Valg av styre/valgkomite

Saksdokument: Ingen

Valgkomiteen v/leder Kjell Berg presenterte sin innstilling til styremedlemmer i Velforeningen for 2024:

Styreleder Solvar Klock, Boligsameiet Kanalen – på valg, men har tatt gjenvalg for 2 år.

Styremedlem Jan-Roger Bjørnstrøm, Koteng Eiendom – ikke på valg.

Styremedlem/sekretær Marthe B. Kristoffersen, Grilstad Marina AS – ikke på valg.

Styremedlem Johan Sandvik, Grilstad Marina AS – ikke på valg.

Styremedlem Marit Irene Paulsen, Boligsameiet Fjordhagen går ut av styret i Boligsameiet Fjordhagen. Hun erstattes av styreleder i Boligsameiet Fjordhagen, Kåre Beite.

Styremedlem Kjell Berg, Boligsameiet Vannspeilet – ikke på valg.

Styremedlem Geir Jonassen, Boligsameiet 7 i rekke – ikke på valg.

Styremedlem Arne Øvereng, styreleder i Boligsameiet Fullriggerøya 1 – ikke på valg.

Velforeningens valgkomite har bestått av følgende:

- Kjell Berg (leder), Boligsameiet Vannspeilet
- Eivind Maråk, Boligsameiet Kanalen
- Sigmund Harneshaug, Boligsameiet Fjordhagen

Valgkomiteen aksepterer å stå uendret til neste Årsmøte.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag til nytt styre og valgkomite i perioden til Årsmøtet 2024 ble vedtatt.

SAK 9/2024

Fastsettelse av honorar til Styret

Saksdokument:

Ingen

Vedtak: Det ble vedtatt at samlet styrehonorar økes fra kr. 65.000,- til kr. 69.000,- for perioden frem til Årsmøtet 2024.

SAK 10/2024 **Eventuelt/behandling av innkomne saker fra boligsameiene**

Ingen saker til behandling er mottatt.

Årsmøtet kom imidlertid med forslag om at Velforeningen bes vurdere et samarbeidsopplegg på fellestjenester, konkret ved å organisere en utredningsgruppe for mulige fellestjenester/aktiviteter. Dette ut fra de endringer i sameiestrukturene som har funnet sted siden sist Velforeningen gjennomførte en slik vurdering/utredning.

Forslaget vil bli tatt opp for vurdering i neste Styremøte.



Marit Paulsen



Egil Rensvik

SAMEIET KANALEN
ORG.NR. 914 042 429, KUNDENR. 7401

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 106 900	3 914 412	4 150 000	4 627 000
Andre inntekter	3	224 357	169 557	80 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 331 257	4 083 969	4 230 000	4 777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-22 560	-24 957	-23 970
Styrehonorar	5	-177 000	-160 000	-177 000	-177 000
Revisjonshonorar	6	-17 380	-23 116	-26 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-214 025	-205 765	-216 100	-227 000
Konsulenthonorar	7	-69 497	-27 994	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-1 057 954	-1 025 331	-925 000	-1 140 998
Forsikringer		-351 238	-317 986	-360 000	-385 000
Kommunale avgifter	9	-23 036	-19 525	-20 000	-25 000
Kostnader sameie		0	0	-61 000	-71 000
Energi/fyring	10	-515 559	-391 756	-365 000	-448 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 072 927	-962 546	-1 058 112	-1 127 844
Andre driftskostnader	11	-1 024 322	-591 372	-832 750	-678 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 546 908	-3 747 950	-4 110 919	-4 375 312
DRIFTSRESULTAT		-215 651	336 019	119 081	401 688
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	110 402	42 314	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		110 402	42 314	0	0
ÅRSRESULTAT		-105 248	378 333	119 081	401 688

Overføringer:

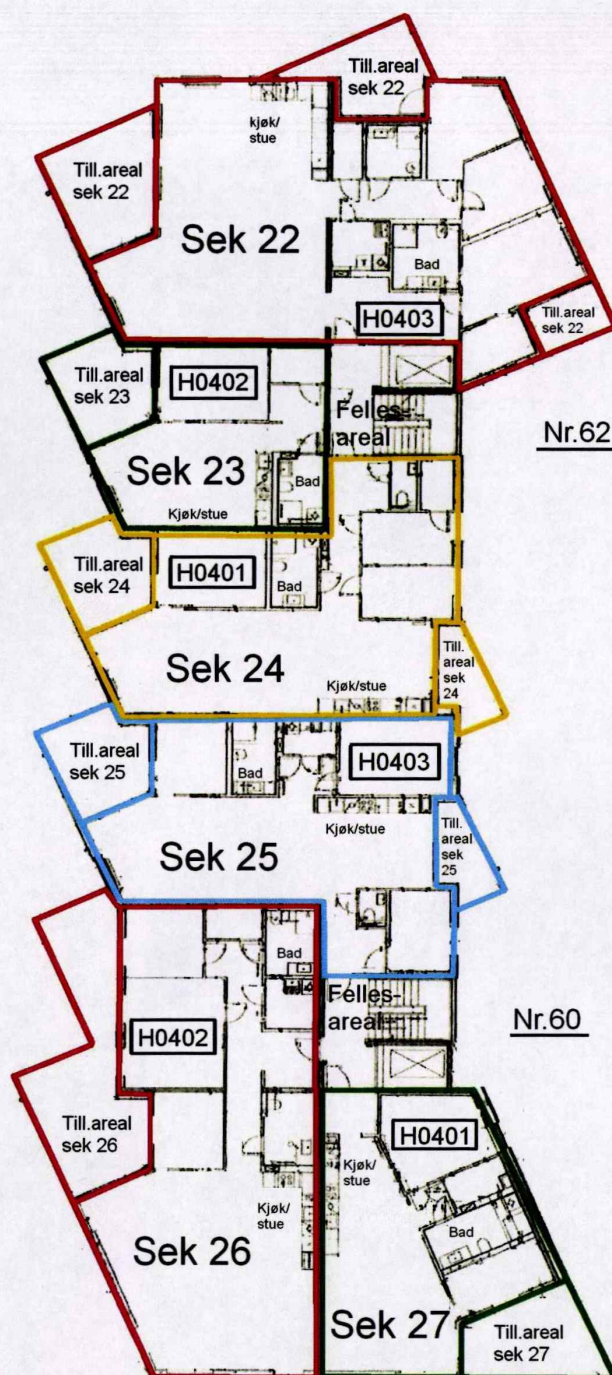
Til opptjent egenkapital	0	378 334
Fra opptjent egenkapital	-105 248	0

SAMEIET KANALEN
ORG.NR. 914 042 429, KUNDENR. 7401

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 365	6 744
Kundefordringer		0	2 420
Forskuddsbetalte kostnader		104 287	97 506
Energiavregning	14	306 335	33 905
Driftskonto OBOS-banken		690 152	924 814
Sparekonto OBOS-banken		952 612	1 225 581
Sparekonto OBOS-banken II		1 101 440	928 292
SUM OMLØPSMIDLER		3 166 191	3 219 262
SUM EIENDELER		3 166 192	3 219 263
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 525 748	2 630 997
SUM EGENKAPITAL		2 525 748	2 630 997
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 675	40 952
Leverandørgjeld		593 769	547 315
Påløpte kostnader	15	7 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		640 444	588 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 166 192	3 219 263
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, __.__.2024			
Styret i Sameiet Kanalen			
Bjørn Thomas Karlsen /s/	Gretha Husby /s/	Solvar Normann Klock /s/	
Steinar Lauritzen /s/	Hedvig Hjertås Mauseth /s/	Karl Fredrik Torp /s/	

Bygningsnr.: 300341132



Plan 4. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og planmålingssentralen
 5/6-14

~~Eierseksjonering/seksjonering~~

Gnr: 17 Bnr: 923

Seksjon: 22-23-24-25-26-27

Felles



Side: 7

Vedtekter for Velforeningen Grilstad Marina

Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.01.16

Vedtatt endret på årsmøte den
18.03.2024

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Velforeningen Grilstad Marina.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningen er en selveiende sammenslutning av medlemmer som består av grunneiere og andre brukere av reguleringsområdet «Grilstadfjæra» («Området»).

2.2 Velforeningen har som formål å bidra til forskjønnelse av offentlige arealer og utomhusanlegg på Området for å ivareta et godt bomiljø.

2.3 Medlemmene skal bidra til å etablere og vedlikeholde en høy standard på offentlige tilgjengelige areal og den enkelte eiendoms utomhusareal. Dette betyr at man ønsker at gangstier, benker, anlegg for belysning, gressplener, lekeområder, anlagte vannspeil, kanaler og strandlinjer skal fremstå som vedlikeholdte og ryddige. Dette gjelder anlegg både på den enkelte eiendom og på areal overtatt av det offentlige.

2.4 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.5 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

3.1 Området er regulert ihht. Reguleringsplan r0391 vedtatt av Trondheim Kommune den 28.05.2009. Reguleringsplanen omfatter land- og sjøområder i Grilstadfjæra regulert til småbåthavn, arealer for utbygging til forretningskontor og industri, arealer for utbygging til bolig, samt tilhørende offentlige trafikkområder, friområder og fellesområder.

§ 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene.

4.2 Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap – grunneieres forpliktelser

5.1 Pliktig medlemskap i velforeningen og grunneierens nærmere forpliktelser følger av tinglyst områdeavtale datert 26.12.2012 («Områdeavtalen»).

Velforeningen består av følgende grunneiere:

Grilstad Marina (org nr. 991 340 475) - eier av gnr. 17, bnr. 827
GMN 51 AS (org nr. 996 534 316) - eier av gnr. 17, bnr. 912
GMN 52 AS (org nr. 996 534 413) - eier av gnr. 17, bnr. 913
GMN 53 AS (org. nr. 996 534 502) - eier av gnr. 17, bnr. 914
Skonnertvegen 1 AS (org nr. 996 534 588) - eier av gnr. 17, bnr. 915
GMN 6 AS (org nr. 994 254 707) - eier av gnr. 17, bnr. 862 og 863
Grilstad Energi AS (org nr. 998 480 639) - eier av gnr. 17, bnr. 924
Grilstadporten AS (org nr. 994 254 596) - eier av gnr. 17, bnr. 855
Grilstadfjæra 1 AS (org nr. 994 690 981) - eier av gnr. 17, bnr. 856
Ranheimsveien 130 AS (org nr. 891 340 532) - eier av gnr. 17, bnr. 226, 857, 858 og 859
Sameiet Vannspeilet (org nr. 912 294 226) - eier av gnr. 17, bnr. 909, snr. 1 – 141
Sameiet Kanalen (org nr. 914 042 429) - eier av gnr. 17, bnr. 923, snr. 1 – 176
Sameiet Fjordhagen (org nr. 917 250 316) - eier av gnr. 17, bnr. 860, snr. 1 – 196
Sameiet Havseilervegen Bryggeleiligheter (org nr. 919 233 745) - eier av gnr. 17, bnr. 952, snr. 1 - 33
Sameiet Havseilervegen Kanalhus (org nr. 919 179 724) – eier av gnr. 17, bnr. 953, snr. 1 - 16
Realsameiet Havseilervegen 34-56, eneboliger (org nr. 919 341 424) - eier av gnr. 17, bnr. 937 - 949
Sameiet 7 i rekke (org nr. 924 365 366) - eier av gnr. 17, bnr. 982, snr. 1 – 7
Sameiet Fullriggerøya 1 (org nr. 927 811 782) - eier av gnr. 17, bnr. 994, snr. 1 – 114
Sameiet Fullriggerøya 2 (org. nr. 931 978 349) – eier av gnr. 17, bnr. 1011, snr. 1 – 99)
Trondheim kommune - eier av gnr. 17, bnr. 908

5.2 Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.3 Innenfor velforeningens område skal pliktig medlemskap i velforeningen være en forutsetning ved utbygging / salg av eiendom.

5.4 Grunneiere skal informere styret ved eierskifter/hjemmelsoverdragelser og ved sammenføyninger/fradelinger innenfor Området.

§ 6 Betaling av medlemskontingent og fordeling av kostnader

6.1 Innenfor Området kan det bli etablert fellesanlegg til bruk for hele eller deler av eiendommene. I tillegg kan det iverksettes tiltak i forhold til allerede eksisterende anlegg. Kostnadene ved tiltak og drift av slike fellesanlegg skal fordeles mellom de eiendommene som benytter anleggene basert på den enkelte eiendommens bruk av det konkrete anlegget. Denne type kostnader/tiltak, skal behandles av styret i velforeningen før kostnader pådras/tiltak iverksettes. Kostnadsfordelingen skal avklares i samme behandling.

Velforeningen skal årlig sette opp en vedlikeholdsplan med budsjett. På grunnlag av dette skal det kreves inn en medlemskontingent basert på eiendommens utbygde areal (BRA). For ubebygde tomter, settes kontingenten til 50 % av årlig kontingent pr. kvm. inntil ferdigstillelse av første bygg/byggetrinn.

Kontingenten kreves inn for påfølgende år med frist 31.12. i aktuelt år, første gang 31.12.16. Kun innflyttede boliger pr. 31.12. i det enkelte år betaler full kontingent påfølgende år. Kun næringseiendommer som er tatt i bruk i det enkelte år betaler full kontingent for påfølgende år. Øvrige betaler 50 % av kontingenten for påfølgende år.

Den maksimale årlige kontingenten utgjør kr. 3,- pr. kvm. Maksimalbeløpet indeksreguleres årlig ihht. Endring av KPI med utgangspunkt i avtaledato. Den endelige kontingenten fastsettes av årsmøtet på bakgrunn av fremlagt årsregnskap og budsjett for kommende driftsår. Årskontingent kreves inn etter avsluttet årsmøte når beløpets størrelse er fastsatt.

§ 7 Vedlikehold

7.1 Offentlige arealer og veianlegg skal vedlikeholdes av det offentlige. I tillegg kan velforeningen gjennomføre ytterligere vedlikehold på området ihht. planer vedtatt av styret i velforeningen.

Som en del av dette vedlikeholdet skal det gjennomføres større vedlikehold med rydding og stell hvert år for våren innen den 10. mai og for høsten i løpet av første uke av september. Styret har ansvar for gjennomføringen.

§ 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mars. Velforeningens styre innkaller skriftlig til årsmøte med minst to ukers varsel. Innkalling skal inneholde:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap
3. Forslag til budsjett
4. Andre forslag til vedtak

Følgende saker skal behandles i årsmøtet:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap
3. Forslag til budsjett
4. Valg av styre i henhold til §9
5. Andre forslag til vedtak

Alle medlemmer har rett til å møte og har en stemme hver ved årsmøtet. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen den frist styret setter. Medlemmer er bundet av de vedtak som treffes innenfor velforeningens vedtekter.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to styrerepresentanter krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.2 Endringer i velforeningens vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Vedtektene kan ikke endres i strid med Områdeavtalen.

8.3 Endringer i velforeningens vedtekter § 5.1 som gjelder eierskifter/hjemmelsoverdragelser kan gjennomføres av styret.

§ 9 Velforeningens styre

9.1 Velforeningen skal ledes av et styre på 6-8 medlemmer valgt av årsmøtet. Styrets leder skal velges av årsmøtet og denne avgjør ved stemmelikhet i styret. Styret skal bestå av representanter for både bolig- og næringsområder på Grilstad Marina. Så lenge det finnes ikke utbygde eiendommer på området, skal styret ha minst en representant fra Grilstad Marina AS.

9.2 Alle styremedlemmer velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

9.3 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.4 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.5 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

9.6 Det opprettes en valgkomite som velges av Styret i Velforeningen Grilstad Marina.

§ 10 Diverse bestemmelser

10.1 Ved salg av grunneiendommer og eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 11 Oppløsning.

11.1 Årsmøtet kan med $\frac{3}{4}$ flertall vedta å avvikle velforeningen. Vedtak om oppløsning får ingen betydning for eiernes forpliktelser som følger av Områdeavtalen.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3862/15

Faveo Prosjektledelse AS
Granåsvegen 15

N-7048 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Marianne Laanke Losen

Vår ref.
12/51798
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Monica Gulbrandsen

Dato
24.11.2015

Grilstad Marina felt B4, byggetrinn 1 - ferdigattest for boligblokk A, B og C

Byggested: **Grilstadfjæra B4** Gnr./Bnr.: **17/827**
Bygningsnummer: **300341132, 300341152 og 300341154**
Ansvarlig søker: **Faveo Prosjektledelse AS**
Tiltakshaver: **Grilstad Marina AS**

Søknaden om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.11.2015.

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

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

Reguleringsplanen stiller ingen rekkefølgekrav til ferdigattest, men i forbindelse med midlertidig brukstillatelse ble det gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 7.6 som stiller krav om at vegen Grilstadfjæra skal være ferdig opparbeidet og åpnet for trafikk før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse. Ansvarlig søker redegjør for at vegen Grilstadfjæra nå er ferdig opparbeidet, men avstengt for vanlig trafikk ved boligbygg D. Dette da det foregår byggeaktivitet på begge sider av vegen (felt N5.2 og felt N6). Deler av rekkefølgekravet vil være knyttet til selve *bruken* av vegen. Dette vil være forhold som byggesakskontoret ikke kan hensynta i vår vurdering, og det vurderes dermed at rekkefølgekravet er oppfylt.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 5091/12, dispensasjon fra parkeringsdekning i delegasjonssak nr: FBR DSP 5096/12, godkjent

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

endring av antall leiligheter i hus C i delegasjonssak nr: FBR RAM 2203/13 med tilhørende igangsettingstillatelser.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Grilstad Marina AS, Strindfjordvegen 1, 7053 RANHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

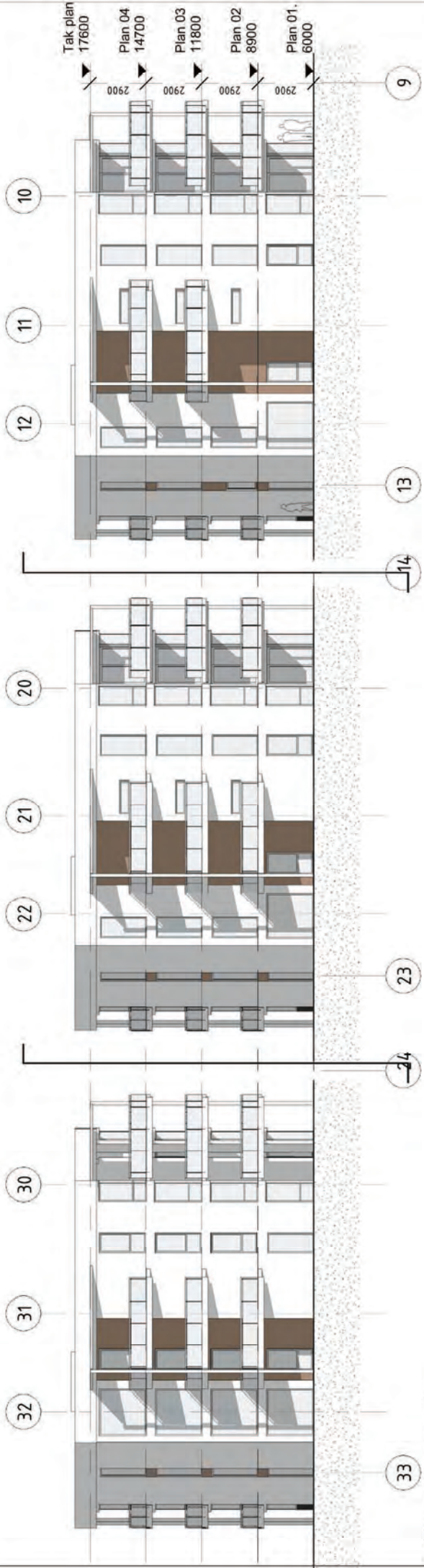
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

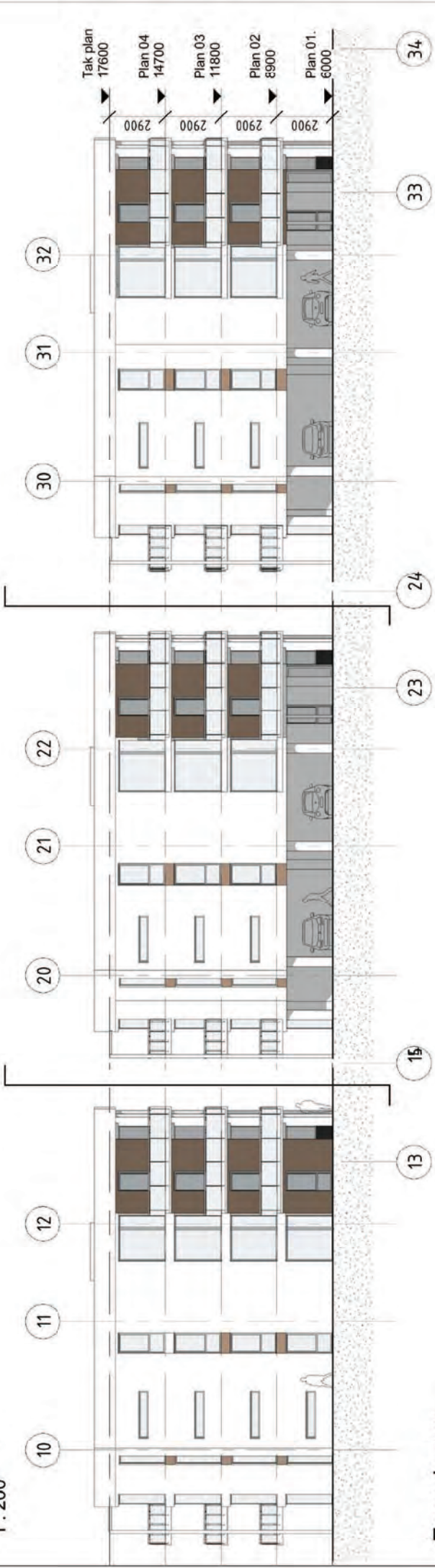
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

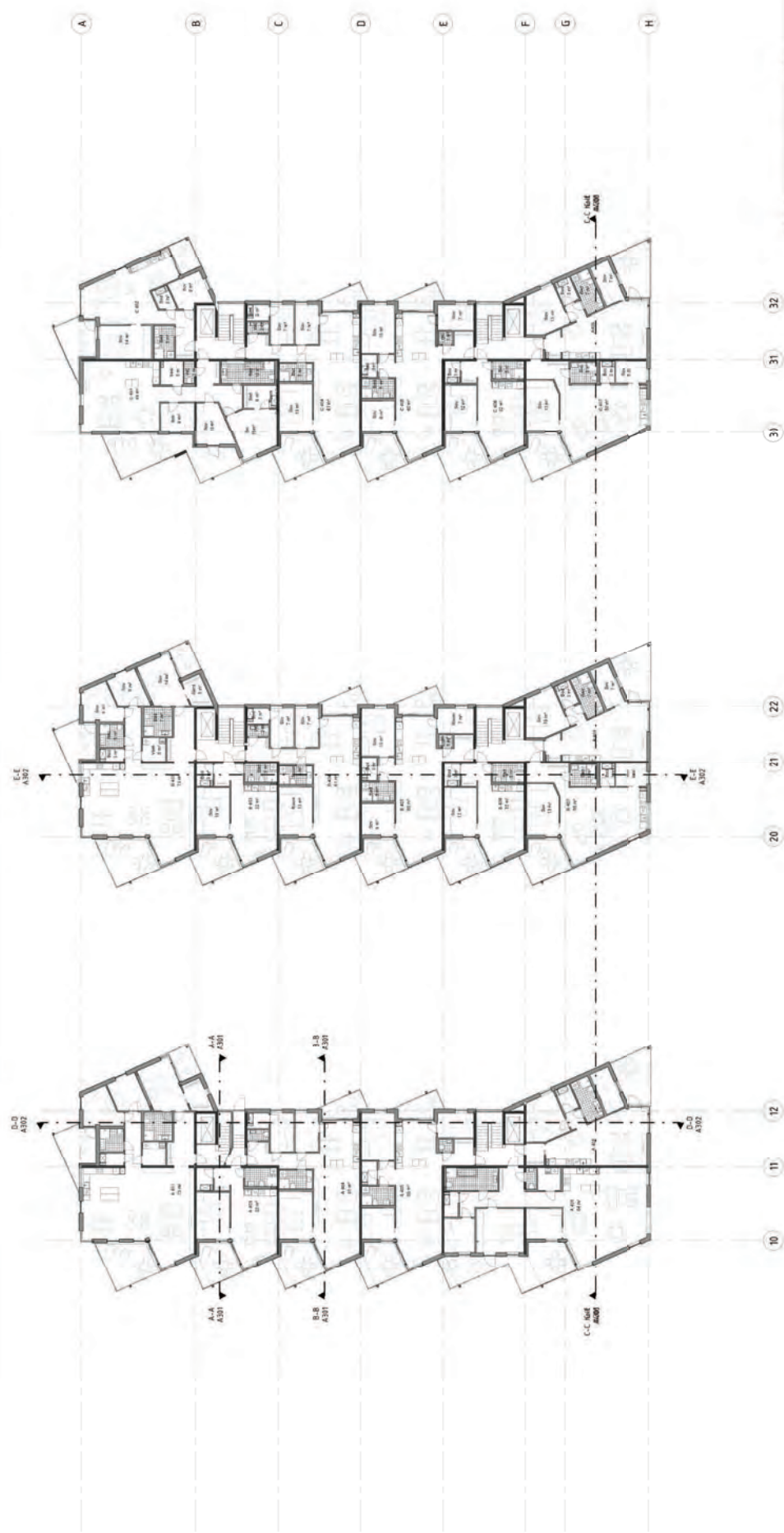


Fasade nord
1 : 200



Fasade sør
1 : 200

Revisjon	Beskrivelse	Sign	Rev. Date	prosjekt		tegning viser		rev.		are arkitektur as stedetg. 8 7011 Innheim 173 00 12 20 173 52 38 55 www.arkitektur.no	a r c t h i c t e c t u r e		
				prosjekt nr.	11430	Grilstad Marina - Byggetrinn 1		Fasade Nord og Sør				dato	
				byggelære		1 : 200		mål				29.09.2012	
				formål		A3		tegningssk.				Rammesøknad	
				1 : 200		mål		29.09.2012				dato	
				formål		A3		tegningssk.				Rammesøknad	



Rev	Tekst	Dato
000	ARC arkitektur AS Arkitekt og Byggherre Tlf: 73 58 85 00 Tlf: 73 58 85 01	Harbø og Leganger Tlf: 73 58 85 02
001	Sveco AS Arkitekt og Byggherre Tlf: 822 48 000	CONI AS Arkitekt og Byggherre Tlf: 822 48 000
002	Asplan Viak AS Arkitekt og Byggherre Tlf: 822 48 000	Multiconsult AS Arkitekt og Byggherre Tlf: 822 48 000
003	Favero Prosjektløsning AS Arkitekt og Byggherre Tlf: 822 48 000	
004	Griestad Marina AS Arkitekt og Byggherre Tlf: 73 58 85 00	
Griestad Marina - Byggetrinn 1		
Plan 04		
A204		
Romneskred		
25.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2019		
17.10.2		



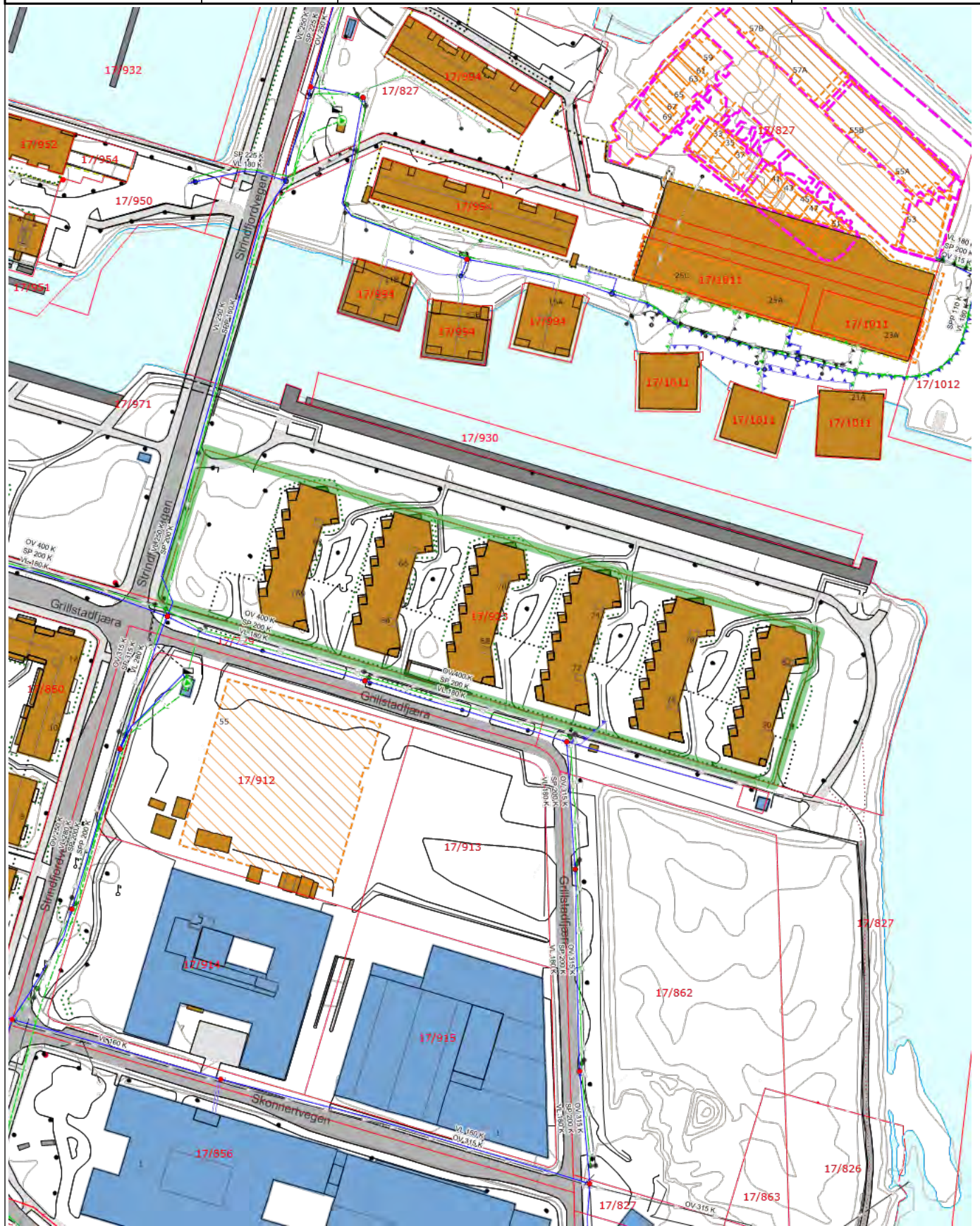
Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 22
Adresse:	Grillstadfjæra 62 7053 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Fiktiv avgrensning for anlegg		Gjerde
	Kai- og bryggekant		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekan
	Vegdekkekan på bru		Vegdekkekan undergang		Gangfelt
	Gangveg		Fortau		Sti
	Byggetiltak		Søknad om deling etter 2014 (linje)		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Bygning under bakken
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekan		Vegdekkekan på bru		Vegdekkekan undergang
	Gangfelt		Gangveg		Fortau
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Veg på bru		Gang- og sykkelveg på bru
	Gang- og sykkelveg		Veg		Bru
	Parkeringsområde		Flytebrygge		Fundament
	Kai og brygge		Trapp		Høydekurve
	Høydekurve		Anleggseiendom		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo		Havflate		