

PROAKTIV

STRINDA HAGEBY

Lettstelt, lys &
usjenert 3-roms



ØVRE GRANÅSLIA 7



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øvre Granåslia 7, 7047 Trondheim

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 49, bnr. 307, snr. 55 i
Sameiet Strinda Hageby 2

Prisantydning: 4.550.000,-

Omkostninger: 127.740,-

Totalpris: 4.677.740,-

Kommunale avgifter: 13.925,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 3/2

BRA: 93 m²

BRA-i: 74 m²

Etasje: 1. etg

BRA-e: 5 m²

BRA-b: 14 m²

Garasje/Parkering: Seksjonen har
bruksrett til en fast parkeringsplass i
oppvarmet parkeringskjeller.

Tomt: Felles tomt for sameiet på 5974.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.175,-

Felleskostnader inkl.: Tv/bredbånd,
forretningsførsel, velforeningskontingent,
byggningsforsikring, renhold, vedlikehold
m.m.

Energimerke: Lys grønn B

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	42	44	50
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
51	55	73	74
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter
84	90	96	119
Vedtekter velforening	Husordensregler	Vedtekter parkering	Kontorets side

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

"Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst.”

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Velkommen til Øvre Granåslia 7 - en lys og moderne leilighet fra 2018.

Her møter du en moderne og lettstelt leilighet med god planløsning og gjennomgående høy standard fra byggeår.

Leiligheten har en praktisk plassering på bakkeplan, og ligger usjenert til uten blokker foran - perfekt for deg som verdsetter både tilgjengelighet og privatliv.

Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både natur og byliv. Estenstadmarka ligger bare en kort tur unna, samtidig som sentrum nås raskt med bil eller kollektivtransport.

Gangavstand til dagligvarebutikkene KIWI og søndagsåpen Bunnpris, 3T og TrenHer treningssenter og bussholdeplass med hyppige avganger.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Innglasset balkong på 13 kvm med lite innsyn og flott utsikt mot Trondheimsfjorden.
- Felleskostnader inkl. fjernvarme, kabel-TV, internett m.m.
- TG-1 på kjøkken og bad.
- Fast parkeringsplass i oppvarmet garasjekjeller med mulighet for elbillader.
- Moderne kvaliteter som heis, fjernvarme og balansert ventilasjon.
- Nymalt i 2026.
- Sportsbod i kjeller på 5 kvm.

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



ØVRE GRANÅSLIA

Kommune: TRONDHEIM / Område: ØVRE GRANÅSLIA

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Øvre Granåslia ligger i et nyere boligområde på Angelltrøa i Trondheim. Dette er et nybygd boområde som ble etablert rundt 2018-2020 og består av flere byggetrinn med boligblokker i varierende høyder og fasader. Her har man kort vei til dagligvare, kollektivtransport og fantastiske rekreasjonsmuligheter i Estenstadmarka. På bakkeplan like ved hovedveien ligger en lys og trivelig Kiwi-butikk, og like bortenfor en søndagsåpen Bunnpris. Det er også kort avstand til Moholt, hvor du finner flere dagligvarebutikker, apotek, legesenter, restaurant og frisør.

Fra Granåslia er det anlagt tursti som tar deg rett til Estenstadmarka som kan by på et flott turtilbud gjennom hele året. Turmuligheten er mange, varierte og passer alle uansett alder og aktivitetsnivå. Her finner du et mylder av velbrukte stier og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Er du av typen som foretrekker å ta treningen innendørs ligger TrenHer Angelltrøa



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Angelltrøvegen Linje 10, 113	3 min 0.2 km
🚶	Rotvoll stasjon Linje R60, R70	5 min 3.2 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.1 km
✈️	Trondheim Værnes	24 min

DAGLIGVARE

🚶	Kiwi Strinda PostNord	3 min 0.2 km
🚶	Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

📺	Valentinlyst Senter	21 min
💊	Apotek 1 Moholt	20 min

SPORT

⚽	Eberg ballbane Fotball	6 min 0.5 km
⚽	Brøset idrettsplass Fotball, sandvolleyball	12 min 1 km
🏊	TrenHer Angelltrøa	5 min
🏊	EasyFit Brunstad	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Audi Møller Bil Trondheim	6 min
🚗	St. Olavs Hospital avd. Brøset, Trond...	8 min



like ved, så her er det bare å slenge joggeskoene under armene og rusle bort.

Bebyggelse

Området består primært av leilighetsbebyggelse.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Barnehage/Skole/Fritid

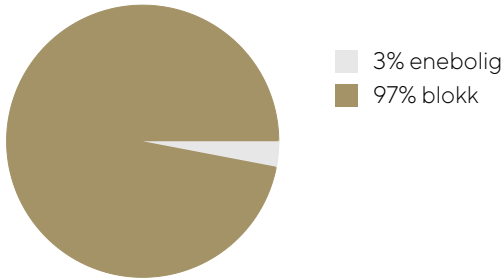
Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Angelltrøa barnehage, Læringsverkstedet barnehage og Brøset barnehage ligger alle innen 12 minutters gange fra eiendommen. Leiligheten har også en utmerket beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning, med gangavstand til NTNU sine campus på Moholt og Dragvoll. NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og HIST Tunga ligger innenfor sykkelavstand. Det er også gode bussforbindelser til BI Trondheim og andre studiesteder i Midtbyen.



Skolekrets
Brundalen barneskole og Charlottenlund ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Med nærmeste holdeplass like utenfor egen inngangsdør har du effektiv kommunikasjon til sentrum og øvrige deler av byen. I Angelltrøvegen passerer busslinje 10 som går mellom Ratesvingen og Sæterbakken via Strindheim. Ellers er det lagt godt til rette med sykkelstier i området, og enkel adkomst til E6 gir effektiv kommunikasjon både syd- og nordover.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ØVRE GRANÅSLIA 7

Vi starter utendørs - fellesområdene i sameiet er pent anlagt med variert beplantning og sittegrupper som egner seg godt for utendørsopphold.

Parkering

Seksjonen har bruksrett til en fast parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller.

Sameiet disponerer i tillegg 12 parkeringsplasser for gjesteparkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering. Sameiet Strinda Hageby 2 må dekke kostnader til drift og vedlikehold av disse plassene.

Tomtestørrelse

5 974 m²

Beskrivelse av tomt

Områdene er pent anlagt med variert beplantning og sittegrupper som egner seg godt for utendørsopphold.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligbygg oppført i 2018. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og liggende trekledning, samt murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en

karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0

TG1: 6

TG2: 1

TG3: 0

TGIU: 1

Bygningsdeler med TG2

Innglasset terrasse: Balkong oppført over betong, flis på gulv. Langsgående glassfelt dels trevegger. Ved visuell kontroll av flis registreres det stedvis sprekker og bom under flis(manglende vedheft mot underlaget) Dette som følge av frostspreng. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige avvik. TG settes for påviste sprekker i flis. Utbedring/vedlikehold må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

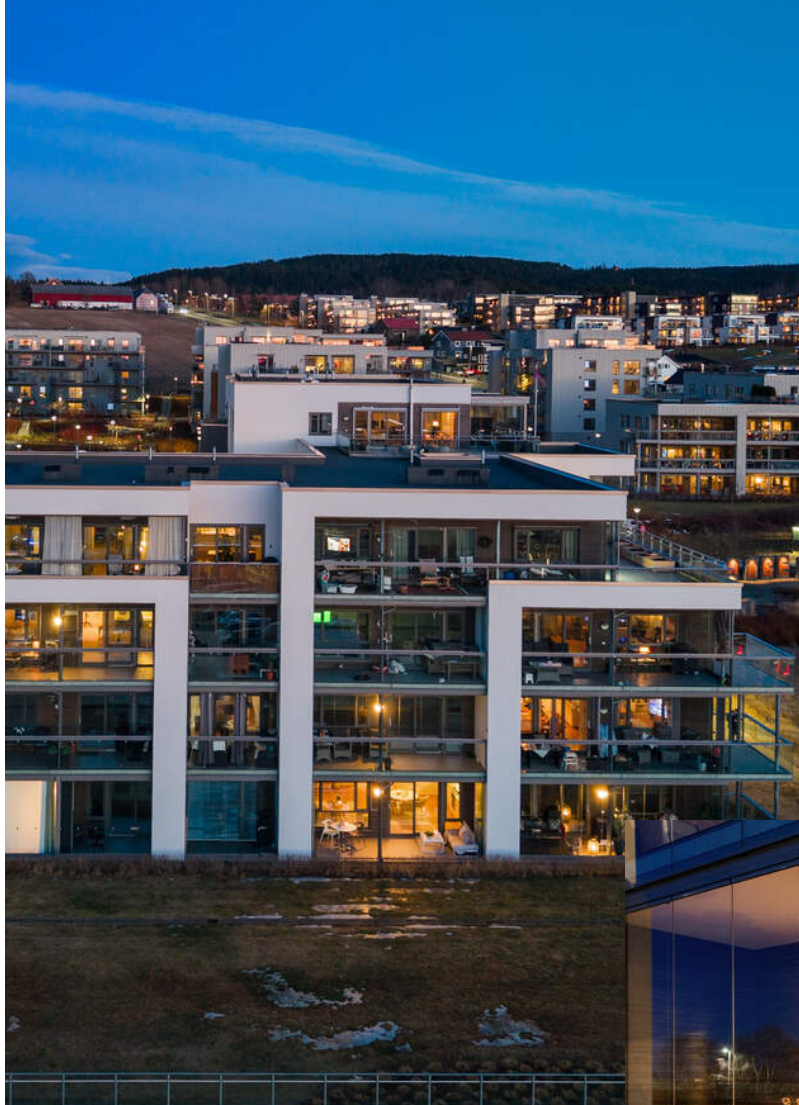
Fuktsøk bad: Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Det er foretatt en visuell kontroll av overflater uten at det registreres tegn på svikt.





STRINDA HAGEBY

Øvre Granåslia ligger i et nyere boligområde på Angelltrøa i Trondheim. Dette er et nybygd boområde som ble etablert rundt 2018-2020 og består av flere byggetrinn.



USJENERT BELIGGENHET

Leiligheten har en praktisk plassering på bakkeplan, og ligger usjenert til uten blokker foran - perfekt for deg som verdsetter både tilgjengelighet og privatliv.







PRIKKEN OVER I'EN

Den nordvestvendte terrassen byr på kveldssol og uforstyrret utsikt. Innglassingen gjør uteplassen til et attraktivt oppholdsrom fra tidlig vår til sen høst.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Her møter du en moderne og lettstelt leilighet med god planløsning og gjennomgående høy standard fra byggeår. Leiligheten har en praktisk plassering på bakkeplan, og ligger usjenert til uten blokker foran - perfekt for deg som verdsetter både tilgjengelighet og privatliv. Den nordvestvendte terrassen byr på kveldssol, men dersom du ønsker du å følge solen fra tidligere på dagen, er det enkel adkomst til grøntarealet rett utenfor.

Leiligheten er en del av Strinda Hageby, et moderne boligprosjekt med fokus på bokvalitet, trivsel og brukervennlighet. Sameiet tilbyr blant annet oppvarmet garasjekjeller, felles sykkelparkering og flotte, velstelte fellesområder. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både natur og byliv. Estenstadmarka ligger bare en kort tur unna, perfekt for trening og friluftsliv, samtidig som Trondheim sentrum nås raskt med bil eller kollektivtransport.

Bilen parkeres på egen p-plass i felles garasjeanlegg. Fra garasjeanlegget er det både trappeløp og heis som gir enkel adkomst opp til etasjen. Innenfor døra blir man møtt av et romslig gangareal med god plass til diverse entrémøbler. I tillegg er det et innhuk med naturlig plass til garderobeløsning. Gangen fordeler seg videre inn til to gode soverom, et flislagt badrom, samt boligens stue- og kjøkkenareal.

Leiligheten fremstår med gjennomgående parkettgulv og moderne fargevalg på vegger. Det er oppvarming med fjernvarme og balansert ventilasjon, som sikret godt innneklima og behagelig temperatur året rundt.

Stue- og kjøkkenarealet ligger i åpen løsning og har et samlet areal på 33,1 kvm. Oppholdsrommet imponerer med god takhøyde og store vindusflater, som fyller rommet med naturlig lys. Planløsningen og rommets størrelse gjør det enkelt å møblere med sofagruppe i en del av rommet og spisebord i den andre.

Kjøkkenet er fra HTH og er praktisk utformet med rikelig med oppbevaring i over- og underskap. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Prikken over i'en er den flotte uteplassen leiligheten har å by på. Den er overbygd og innglasset med justerbare glassdører, som gjør det enkelt å tilpasse uteplassen etter vær og sesong. Terrassen vender mot friareal og har minimalt med innsyn og flott utsikt mot Trondheimsfjorden. Terrassen har god plass til utemøbler og grill.

Badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Øvrig innredning består av dusjnise, toalett og en lys baderomsinnredning med god lagringsplass.

Leiligheten kan by på to soverom, oppmålt til 8,6 kvm og 11,3 kvm. Hovedsoverommet har tilknyttet bod som gir god lagringsplass til klær og andre eiendeler.

For ytterligere oppbevaringsmuligheter disponerer seksjonen en 5 kvm stor bod i byggets kjeller.



**Areal**

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

1. etasje

BRA-i: 74 kvm

BRA-b: 14 kvm

Total BRA: 88 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

- Fjernvarme via radiatorer
- Elektriske varmekabler på bad
- Balansert ventilasjon

Info strømforbruk

Selger har ikke bodd i eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette.

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømtøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



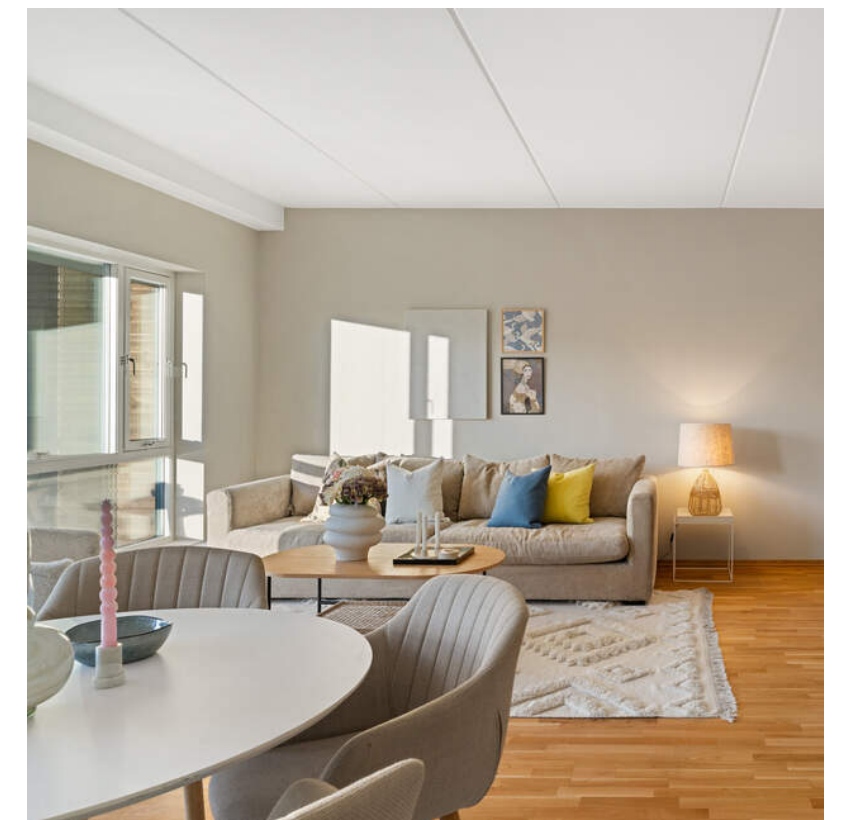




LYS & INNBYDENDE

Oppholdsrommet imponerer med god takhøyde og store vindusflater som fyller rommet med naturlig lys.

Veggene er nymalt i 2026, som bidrar til et gjennomgående og tidløst uttrykk.

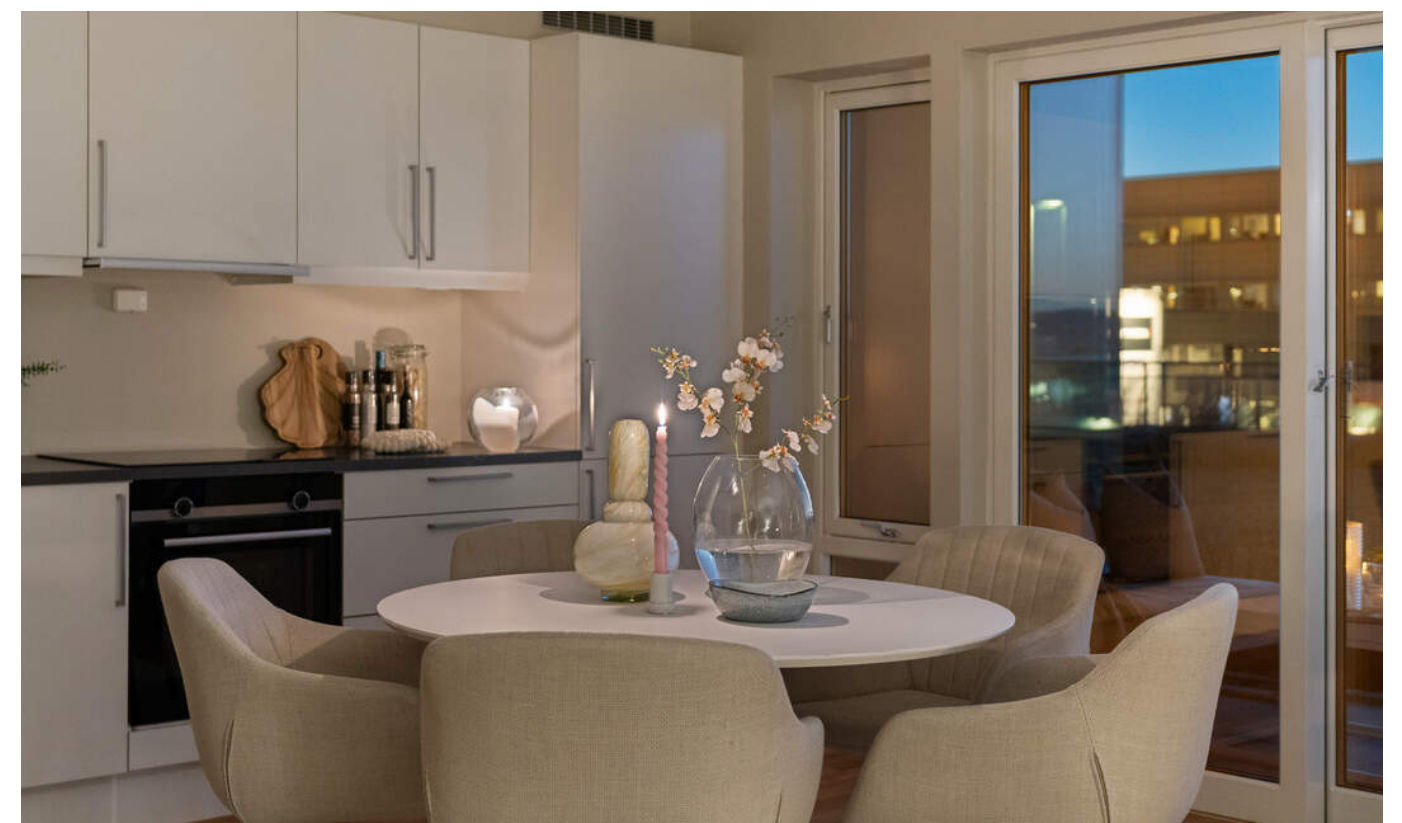
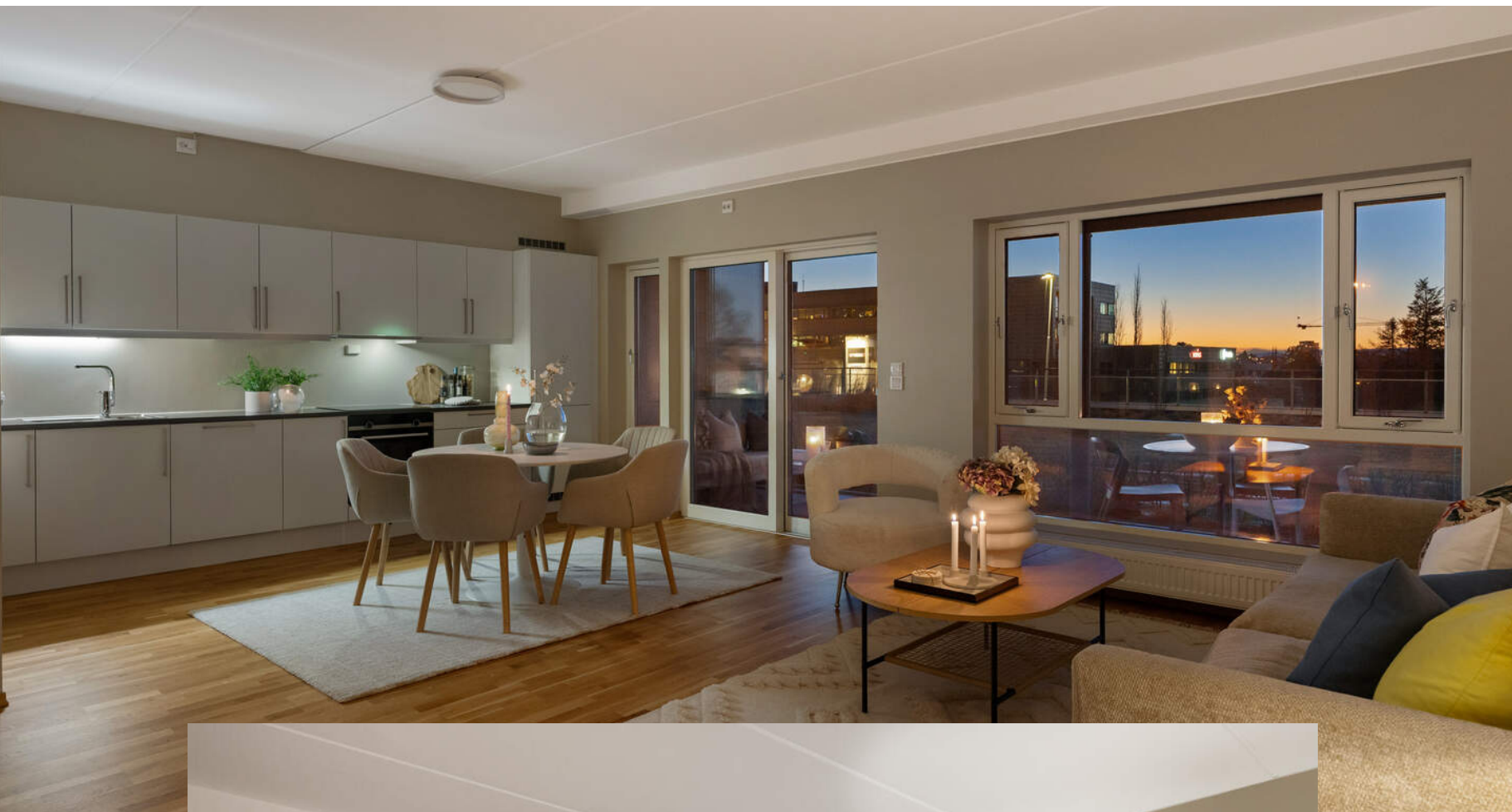




PENT KJØKKEN

Kjøkkenet er praktisk utformet med rikelig med oppbevaring i over- og underskap og integrerte hvitevarer.





FLISLAGT BADEROM

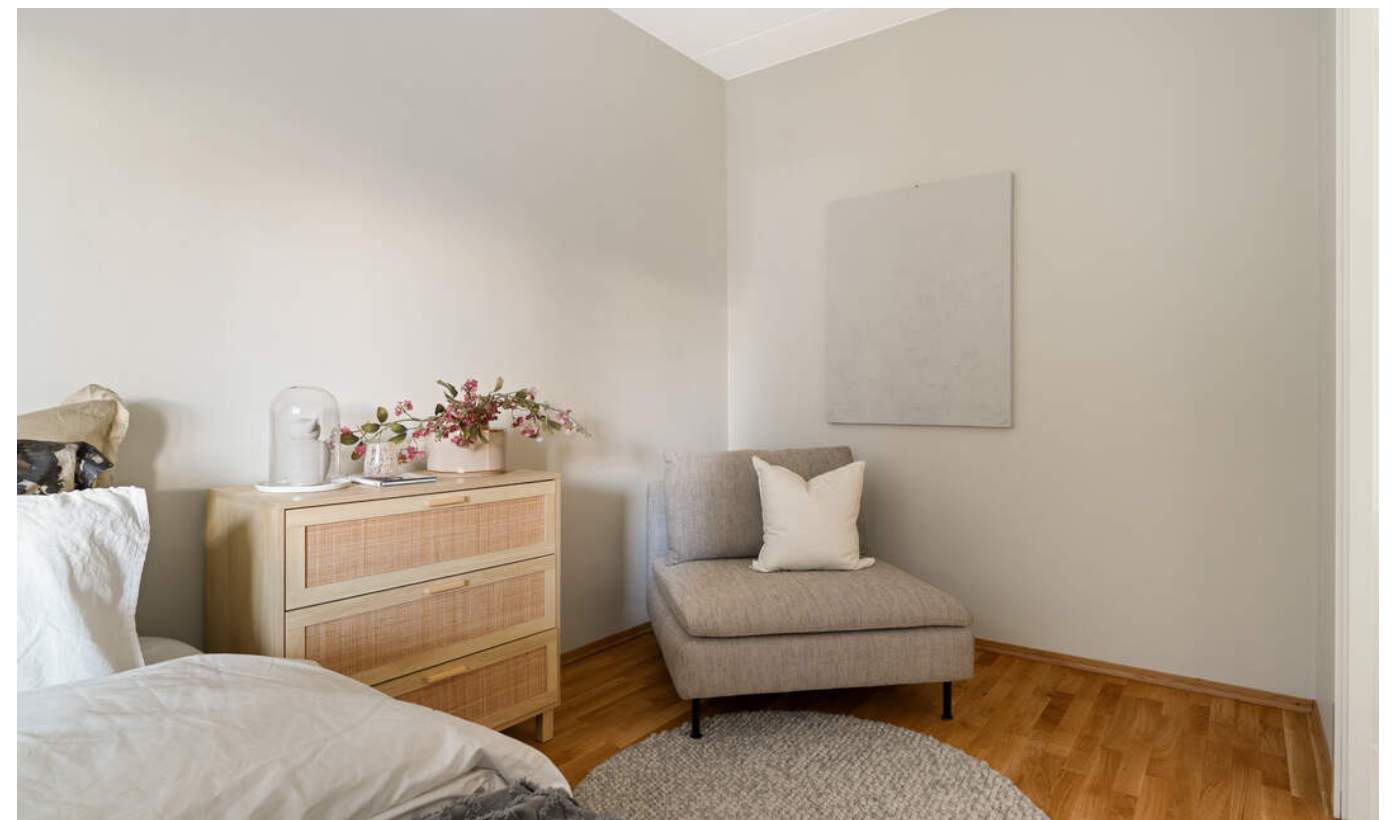
Det 4,4 kvm store badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling.



ROMSLIG HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet måler 11,3 kvm og
har tilknyttet bod som gir god
lagringsplass til klær og andre
eiendeler.



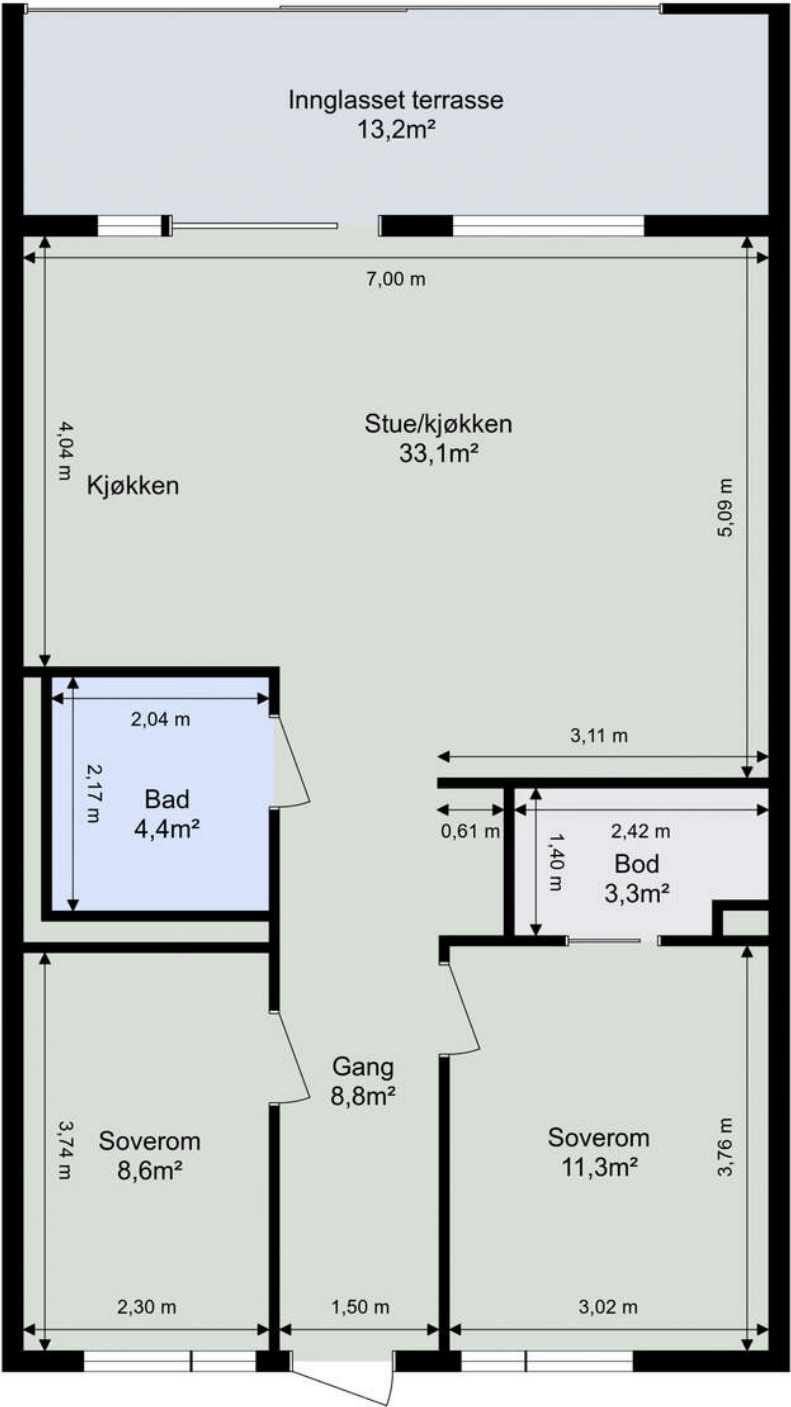
Innbydende soverom på 8,6 kvm med
god plass til seng og tilhørende
soveromsmøblement.



PLANTEGNING



Øvre Granåslia 7
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet består av 99 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Felleskostnader pr. mnd

3.175,-

Felleskostnader inkluderer

Tv/bredbånd, forretningsførsel, velforeningskontingent, bygningsforsikring, renhold, vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Velforeningskontingent kr 150,-
- Driftskostnad p-plass kr 200,-
- Fjernvarme a-konto kr 300,-
- Kommunikasjonspakke kr 504,-
- Felleskostnader bolig kr 2 021,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Andel fellesformue

14.053,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap er 31. desember 2024
- Årsresultat kr 215 421,-
- Disponible midler kr 1 046 492,-

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8588878

Formuesverdi primær

1.038.320,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.153.280,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon-, feiing/tilsynsgebyr og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.925,-

Velforening

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Strinda Hageby 2 er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening og Strinda Hageby Parkering.

Regnskap per 31.12.24 | Sameiet Hageby Velforening

- Årsresultat (-) 668 472,-
- Disponible midler kr 1 191 403,-

Regnskap per 31.12.24 | Sameiet Hageby Parkering

- Årsresultat kr (-) 146 725,-
- Disponible midler kr 161 059,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne leiligheten vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm og innboforsikring. Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 26. juni 2019 som gjelder næringsdel og boligbygg med parkeringsplass. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjerneinformasjon

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 26. juni 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.01.1975 - Dokumentnr: 1413

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv.

03.03.2017 - Dokumentnr: 192728

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon.

11.12.2018 - Dokumentnr: 1670502

Bestemmelse om medlemskap i velforening.

08.08.2018 - Dokumentnr: 1112162

Erklæring om seksjonering av eiendommen. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 73/7283.

16.11.2018 - Dokumentnr: 1562341

Reseksjonering av eiendommen. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 73/6861. I tillegg eier seksjonen en ideell andel i Realsameiet Strinda Hageby Parkering Næring.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til nåværende blå/grønnstruktur og framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r20130052 datert 18. juni 2015. Reguleringsformålet er boligbebyggelse.

Planforslag i nærområdet:

r20250011 - Ingvald Ystgaards veg 7A m.f.

Formålet med planen er å legge til rette for lager, kontor og industri, samt tilrettelegging for fortau og sykkelfelt langs Ingvald Ystgaards veg fra Magnus Lagabøters vei i nord til Øvre Granåslia i sør.

r20280018 - Ingvald Ystgaards veg 17

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et nytt næringsbygg på eiendommen. Dette innebærer riving av eksisterende eldre industribebyggelse.

r20210023 - Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg
Forslaget berører Tungasletta, deler av Ingvald Ustgaards veg og Granåsvegen. Gjelder utarbeidelse av "Bromstadruta" for gående og syklende.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

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 tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <https://www.dsa.no/> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
113 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

114 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
127 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 664 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 677 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo, og ved fullmakt. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet.

Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Elisabeth Sæter
Hans Jørgen Johansen

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr 56 250,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 56 250,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 117 690,00

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Øvre Granåslia 7, 7047 TRONDHEIM

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Øvre Granåslia 7

Øvre Granåslia 7

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dem overtok leiligheten da den var ferdig bygd i desember 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Codan Forsikring-47, 485942

Informasjon om selger

Selger

Sæter, Elisabeth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

PROAKTIV.NO

51



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Nei

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89346141

Egenerklæringsskjema

Name

Elisabeth Sæter

Date

2026-03-05

Identification

 Elisabeth Sæter

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Elisabeth Sæter

05/03-2026
12:26:45

BankID OIDC
High



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Øvre Granåslia 7

7047 Trondheim

5001/49/55/307/0/0

Rapportdato

10.03.2026

TG 0 0

TG 1 6

TG 2 1

TG 3 0

TG IU 1

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

Befaring utført den 02.03.2026 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.

2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten 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.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

TG 1

TG 2

TG 3

TG IU

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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.

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

3/18

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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.

56 ØVRE GRANÅSLIA 7

PROAKTIV.NO 57



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 rettningsmålere 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. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.



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 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.

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

Om boligen

Adresse: Øvre Granåslia 7 , 7047, Trondheim

Matrikkel: 5001/49/55/307/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 5 975 m²

Hjemmelshaver(e): Kjell Johansen, Liv Johanne Johansen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Boligbygg oppført i 2018. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og liggende trekledning, samt murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

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

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

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.

Etasje 1			
BRA-i 74 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 14 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue/kjøkken, bad, bod og to soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b Innglasset terrasse.	Beskrivelse av åpent areal -
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 93 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bod i kjeller er medregnet som BRA-e i rapporten.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

</

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

2	Lovlighet
Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger? Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.	
Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja	
Kommentar: Det er fremlagt ferdigattest datert 13.06.2019	
Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet? Nei	

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

3

Vinduer / dører

TG 1



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 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Balkongskyvedør med 3-lags glass.
Ytterdør med brann/lyd klasse 44dB
Innvendige dører av typen lettdører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

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 normalt god stand med normal brukslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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



Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.



Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.



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



Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

4

Innglasset terrasse

TG 2



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Innglasset terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Balkong oppført over betong, flis på gulv. Langsgående glassfelt dels trevegger. Ved visuell kontroll av flis registreres det stedvis sprekker og bom under flis(manglende vedheft mot underlaget) Dette som følge av frostspreng. Utover anmerkede forhold ble det ikke registrert vesentlige avvik.

TG 2 settes for påviste sprekker i flis. Utbedring/vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

5

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, metallplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Fra byggeåret.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

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 25 mm 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 dusjsonen.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

12/18

66 ØVRE GRANÅSLIA 7

Vedlegg

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 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, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

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.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

13/18

PROAKTIV.NO 67

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin).

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:
Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Det er foretatt en visuell kontroll av overflater uten at det registreres tegn på svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei



ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

6	Kjøkken	TG 1
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: Mekanisk avtrekk over stekesone.		
Generell beskrivelse av innredning Folierte skrog med slette fronter og laminert 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.		

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

7

VVS

TG 1

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 sammenkoplingspunkter. 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?

Fjernvarme

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Plassert på bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

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.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

!

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

!

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

16/18

70

ØVRE GRANÅSLIA 7

Vedlegg

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring på ny installasjon inne i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Tilkoblet fjernvarme

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0

17/18

PROAKTIV.NO

71

Bilde



Bilde av sikringskap

9

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja, denne er på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

ØVRE GRANÅSLIA 7 - 5001/49/55/307/0/0



Energiattest

B

Adresse Øvre Granåsli 7, 7047 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 10.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268464
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300601149
Gårdsnummer 49	Bruksnummer 307
Seksjonsnummer 55	Bruksenhetsnummer H0109

A

B

C

D

E

F

G

B

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2018	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 88,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
74,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
77,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 049 kWh

Vedtekter	
for	
Sameiet Strinda Hageby 2 (org. nr. 921779089)	
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist revidert 18.03.2025	
1. Navn	
1-1 Navn og opprettelse Sameiets navn er Sameiet Strinda Hageby 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.08.18.	
Samtlige seksjonseiere i sameiet Strinda Hageby 2 er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening. Videre vil de boligseksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig svarende til en (evt. flere) p-plasser eie ideell andel(er) i Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig. Det etableres et realsameie eid av næringsseksjonene for gjesteparkering. Boligseksjonene vil få bruksrett for gjesteparkering i realsameiet jfr. pkt 2-1 siste avsnitt.	
1-2 Hva sameiet omfatter Sameiet består av 99 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 49, bnr. 307 i Trondheim kommune. Næringsseksjonen består av næringsareal. (snr. 100)	
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 bod i kjeller for boligseksjonene.	
Fastsettelse av boligseksjonens sameiebrøk bygger på leilighetens bruksareal eks evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Boligseksjonenes sameiebrøk 340/370 er grunnlag for fordelingen etter bruksareal.	
Eierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.	
Næringsseksjonens andel er fastsatt og basert på verdiforholdet mellom boligdelen og næringsdelen. Næringsdelen utgjør 30/370 deler av brøk basert på verdi.	
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.	
På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.	
2. Rettslig disposisjonsrett	
2-1 Rettslig disposisjonsrett (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.	

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
(3) 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. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer
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. Eier av næringsseksjonen (snr. 100) har rett til skilting på byggets fasade for sin virksomhet. Drift og vedlikehold av dette dekkes av næringsseksjonen. (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjon (snr. 100) har rett til å sette sine egne åpningstider, rett til varelevering og avfallshåndtering over sameiets fellesareal. Varelevering og avfallshenting kan skje utenfor leietakers åpningstider (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 godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som: • Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. (5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
3-2 Ordensregler (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
4. Parkering De seksjoner som har kjøpt bruksrett til en fast biloppstillingsplass i Realsameiet Strinda Hageby Parkering bolig kan selge denne sammen med boligen eller separat. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. Parkeringsplassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i Sameiene Strinda Hageby 1 og Strinda Hageby 2 Bestemmelse om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er

regulert i egne vedtekter, jfr. vedtekter for Sameiet Strinda Hageby Parkeringskjeller bolig.

Sameiet disponerer i tillegg 12 parkeringsplasser for gjesteparkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering Næring. Denne retten blir tinglyst. Sameiet Strinda Hageby 2 må dekke kostnader til drift og vedlikehold av disse plassene.

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. Seksjonseiernes 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 karmer
- 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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning 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 hæverk.

(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 utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Næringsseksjonen (snr, 100) har vedlikeholdsansvar for egne fasader. I tillegg har næringsseksjonen ansvar i henhold til eierbrøk for vedlikehold/utskifting av membran i tak. For øvrig dekker boligsameierne drifts- og vedlikeholdskostnadene for sameiets bygningsmasse. Sameiet plikter å sørge for at alle tak, inklusive takhager, er tette.

Næringsseksjonen (snr.100) kan tegne egen forsikring for sin seksjon, og skal i så fall kun betale for det, og ikke også en andel av sameiets forsikring jf. pkt. 5-1.

(10) 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 utskiftning 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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

(7) Brannsikkerhet
Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier. Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til Kabel TV/Internett, parkering og velforeningskontingent fordeles flatt mellom boligsameierne.

Kostnader til fjernvarme beregnes etter forbruk og belastes den enkelte eier av boligseksjonene. Næringsseksjonen har egen måler.

Sameiere med flere parkeringsplasser betaler i henhold til hvor mange parkeringsplasser de disponerer.

Kostnader til vedlikehold relatert til skilting (snr 100) skal dekkes av næringsseksjonen.

Kostnader for øvrig som kun er relatert til næringsdelen (snr. 100) eller kun boligdelen dekkes av den det gjelder.

Næringsseksjonen (snr 100) skal betale felleskostnader for sin andel av det de har vedlikeholdsansvar for etter pkt 5-2, samt andel av honorar til forretningsfører, revisor, styre og forsikring i den grad næringsseksjonen ikke selv forsikrer sin seksjon.

(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 seksjonseiernes 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 tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og inntil fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Næringsseksjon (snr. 100) skal ha rett til å utpeke 1 medlem i styret. Dersom et styremedlem fratrær fra sitt verv, vil en vararepresentant automatisk tiltre som styremedlem.

(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. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

(5) Valgkomite skal bestå av minimum 2 representanter fra Sameiet Strinda Hageby 2. Disse velges for et år av gangen, og velges ved årsmøte.

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 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere 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.

(3) Det er kun styremedlem eller vararepresentant som kan representere sameiet i andre verv. Dersom et valgt medlem velger å fratre fra styret i sittende periode, fratrer man automatisk alle verv der vedkommende representerer styret/sameiet.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. 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 8-2 (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
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og 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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) 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 seksjonseiernes 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. 5.

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.

VEDTEKTER	
STRINDA HAGEBY VELFORENING	
Vedtatt på stiftelsesmøte 11.06.2018. Endret 02.09.2021. Endret 06.06.2023. Endret 10.06.2024. Org.nr. 921 082 746.	
§ 1 NAVN	
1.1	Foreningens navn er Strinda Hageby Velforening.
§ 2 FORMÅL OG VIRKEMIDLER	
2.1	Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, å drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger, og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø. Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av velforeningens fellesområder.
2.2	Velforeningens styre skal samarbeide med boligsameiene og kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.
2.3	Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.
§ 3 GEOGRAFISK OMRÅDE	
3.1	Velforeningens område er definert jf. vedlagte kart – kartet følger som vedlegg 1 tilvedtektene.
§ 4 JURIDISK PERSON	
4.1	Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig ogbegrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.
§ 5 PLIKTIG MEDLEMSKAP	
5.1	Samtlige eiere til enhver tid av boligseksjoner i boligsameiene, jf. vedlegg 1, ermedlemmer.
	Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.
5.2	Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring ompliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 BETALING AV MEDLEMSKONTINGENT	
6.1	Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales 2 ganger pr. år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jf. § 5.1. Innkreving av kontingenten skjer via boligsameiene, jf. pkt 2.2.
	Kontingenten betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.
6.2	Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet: - Forsikring - Kostnader til drift og vedlikehold av lekeplasser - Eiendomsskatt - Brøyting, strøing og gressklipping - Heis og trapperom (mellom Øvre Granåslia 3 og 5) - Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
§ 7 MEDLEMMENES BRUK AV EIENDOMMEN	
7.1	Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtligemedlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.
§ 8 ÅRSMØTE	
8.1	Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig inntil utgangen av februar måned. E-post sidestilles med skriftlig.
	Saker som skal behandles i Velforeningenes årsmøte må være kjent senest innen utgangen av februar hvert år, slik at sameiene får anledning til å behandle sakene i sine ordinære årsmøter.Velforeningens styre formidler agenda til sameienes styrer.
	Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
	Velforeningens årsmøte arrangeres etter at alle boligsameiene har avholdt sine årsmøter.
8.2	Medlemmene representeres ved styrene i boligsameiene på området (jf. vedlegg 1). Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste boligseksjoner.
8.3	De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

- 8.4

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
- 8.5

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

•

Regnskap for foregående år

•

Godtgjørelse til styret

•

Planer for kommende år og informasjon om budsjett

•

Valg
- 8.6

Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke væremedlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.
- 8.7

Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis ogen kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).
- 8.8

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

•

endring av vedtektene,

•

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

•

vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,

•

andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.
- 8.9

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.
- 8.10

Årsmøtet kan arrangeres digitalt. Fysisk møte kan kreves dersom minst 2 styremedlemmersom til sammen representerer minimum 50% av eierne, krever det.

§ 9 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

- 9.1

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller en eventuelt valgt revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følgersamme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 VELFORENINGENS STYRE

- 10.1

Velforeningen skal ha et styre bestående av 6 medlemmer. Det skal være ett styremedlem og ett varamedlem fra hvert av de 6 boligsameistyrene. Leder i et boligsameiestyre bør unngå å velges som styreleder i velforeningens styre. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.
- 10.2

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen. Samtlige kan gjenvelges.
- 10.3

Styret skal blant annet:

•

Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelse.

•

Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.

•

Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.

•

Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi demavskjed.

•

Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.

•

Representere foreningen utad.
- 10.4

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
- 10.5

Alle saker og all korrespondansen skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmer.
- 10.6

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).
- 10.7

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.
- 10.8

Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.
- 10.9

Digital signering sidestilles med underskrift.
- 10.10

Beslutningssaker til Velforeningens styre, skal sendes sameistyrene senest 7 dager før møtet.
- 10.11

All saksrelatert kommunikasjon mellom styrer og Velforeningen og medlemmer skjer via registrerte e-post-adresser.

§ 11 DIVERSE BESTEMMELSER

- 11.1 Ved salg av eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter, samt gi beskjed til forretningsfører om eierskifte.

§ 12 OPPLØSNING

- 12.1 Strinda Hageby Velforening kan ikke oppløses.

Vedlegg 1.



Vedtatt av årsmøte 06.05.2019

Vedtatt av årsmøte 06.05.2019

Husordensregler Strinda Hageby

1. Hensikt

Alle seksjonseiere og beboere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver eier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 – 07.00 på hverdager og kl. 24.00 – 09.00 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs eller i svalgangene. Det er ikke ønskelig at man røyker under kjøkkenvifta, da dette sprer seg i ventilasjonssystemet.

3. Orden i fellesområdene

Ganger, trapper og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr og gjenstander. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bod-rommene. Dørene til bod-rommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive, brennbar, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene eller i garasjen. Arbeid som gir oljesøl, og lignende må ikke utføres i garasjen. Motorsykler/scootere og sykler skal parkeres på anviste plasser.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Ikke kast poser som er større enn vanlig handlepose i avfallsjaktene, poser som er større kan fort sitte igjen og gjør det vanskelig for nestemann. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt eier(e) plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e).

6. Solskjerming

Den enkelte eier(e) må selv ta initiativ til eventuell utvendig skjerming mot sol/varme. Dette for egen regning i henhold til styrets vedtak. Det skal benyttes solskjerming av type Zip Screen, og vi har avtale med Norsol AS. Ta kontakt med styret dersom du ønsker solskjerming, så får dere kontaktinformasjon til vår kontakt i Norsol AS.

7. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Eier(e) er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l. Klestørk på balkongene må skje under rekkverkshøyde.

- Styret Strinda Hageby 2

Side. 1/2

Ingen lek i trapper, heiser og begrensn ballspill i gården Ikke spark mot vegg. Benytt hoved trappene. Branntrapper er kun til bruk ved rømming. Rydd opp etter kjæledyrene, plenene skal ikke være dyretoalett. Alt grøntareal er fellesareal, både bruker og beboer må ta hensyn.

8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved lekkasjer skal styret varsles.

9. Felles radio, TV m.m.

Alle leiligheter er pliktige til å betale for den grunnpakken for TV/internett sameiet til enhver tid har avtale om. Utstyret som leveres (modem/dekoder) med pakken er leverandørens eiendom. Oppsetting av parabol eller annen utvendig antenne er ikke tillatt.

10. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal hver enkelt påse at det som kan gjøres, blir gjort. Hold dører inn til svalgang lukket til enhver tid.

11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier(e) plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i leiligheten han eller hun rår over. Beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Når det gjelder grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill.

12. Innmelding av feil

Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på sameiets utstyr.

13. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

14. Parkering

Utvendig kjøring og parkering av bil, motorsykkel/moped på sameiets gangveier eller i gården er ikke tillatt. Gjester bør benytte seg av gjesteparkeringen, det skal benyttes parkeringsbevis ved bruk av gjesteparkeringen. Beboere skal ikke bruke gjesteparkeringen som sin egen.

15. Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo(er) for brudd på husordensreglene, eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til vedkommende selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

16. Erstatningsansvar

Eier(e) blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler, skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

- Styret Strinda Hageby 2

Side. 2/2

Sameiet Strinda Hageby 2					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader		9 192	8 604	9 194	9 552
Felleskostnader drift		1 862 892	1 862 892	1 862 929	1 862 929
Kabel TV		521 532	497 772	521 532	509 652
Velforeningskontingent		180 000	180 000	180 000	180 000
Parkering/Garasje		208 800	0	208 800	208 800
Energi	6	425 651	411 064	556 272	610 644
Andre inntekter	1	43 234	27 976	40 000	40 000
Sum inntekter		3 251 301	2 988 308	3 378 727	3 421 577
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	171 150	193 970	171 150	171 150
Drifts- og serviceavtaler	3	570 213	508 094	583 000	555 566
Felleskostnader til parkeringskjeller		34 927	36 618	42 800	35 000
Forretningsførsel	4	161 093	130 130	144 000	150 800
Revisjon	5	20 858	8 500	9 500	15 400
Andre konsulenttjenester		10 097	0	0	0
Leie parkering		208 800	0	208 200	208 800
Velforeningskontingent		180 000	180 000	180 000	180 000
Forsikring		129 281	158 407	182 700	182 700
Eiendomsavgifter		1 437	512	1 400	1 500
Strøm		206 336	361 941	188 000	200 000
Fjernvarme	6	425 651	411 064	580 000	610 644
Renhold		273 502	271 398	285 000	288 000
Vakthold/Alarm		19 698	0	5 000	2 000
Kabel-TV		508 659	497 159	521 532	509 652
Vedlikehold	7	146 555	227 537	237 000	258 000
Driftskostnader iht vedtak		7 671	0	0	10 000
Kontorkostnader		17 007	14 040	14 700	15 000
Andre kostnader	8	9 829	14 117	24 745	15 500
Sum kostnader		3 102 764	3 013 487	3 378 727	3 409 712
Driftsresultat		148 536	-25 178	0	11 865
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		66 884	41 896	0	0
Sum finans	9	66 884	41 896	0	0
Resultat	13	215 421	16 718	0	11 865
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		215 421	16 718	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Strinda Hageby 2

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Strinda Hageby 2			
Balanse 2024			
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omlopsmidler			
Kundefordringer		7 230	97 775
Forskuddsbetalte kostnader		87 413	113 726
Sum fordringer	10	94 643	211 501
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	1 511 566	1 260 932
Sum omløpsmidler		1 606 210	1 472 433
Sum eiendeler		1 606 210	1 472 433

Balanserapport 2024 for Sameiet Strinda Hageby 2

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Strinda Hageby 2

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		831 072	814 354
Årets resultat		215 421	16 718
Sum opptjent egenkapital		1 046 492	831 072
Sum egenkapital		1 046 492	831 072
Gjeld			
Leverandørgjeld		137 223	326 642
Forskudd fra kunder		85 506	92 173
Påløpte kostnader	12	171 150	171 150
Annen kortsiktig gjeld		165 838	51 397
Sum kortsiktig gjeld		559 717	641 362
Sum egenkapital og gjeld		1 606 210	1 472 433

TRONDHEIM__/_ 2025,
Sameiet Strinda Hageby 2

Cecilia Svensson Berg
Styrets leder

Torjan Eide
Styremedlem

Eiliv Todal Moe
Styremedlem

Erik William Kirksæther
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Strinda Hageby 2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	171 150	171 150
Sum påløpte kostnader	171 150	171 150

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	831 072	814 354
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	215 421	16 718
B. Årets endring i disponible midler	215 421	16 718
C. Disponible midler 31.12	1 046 492	831 072

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Dokumentet er elektronisk signert

Vedtekter for Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II (org. nr. 922 643 504) Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist revidert: 13.12.2022	
1. NAVN, HVA SAMEIET OMFATTER OG SAMARBEIDSPARTNERE	
1-1 Navn og opprettelse Sameiets navn er Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 04.03.19.	
1-2 Hva sameiet omfatter Sameiet består av 16 næringsseksjoner. Næringsseksjonene består av totalt 208 parkeringsplasser på eiendommen gnr. 49 bnr. 304 i Trondheim Kommune. Snr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14,15 og 16 er organisert som et realsameie for parkering for seksjonseiere i boligsameiene Sameiet Strinda Hageby 1 og Sameiet Strinda Hageby 2. Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig har i tillegg egne vedtekter gjeldende for realsameiet. Seksjonene 1, 3, 10 og 11 kan fritt leies ut/selges. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.	
1-3 Samarbeidspartnere Sameiets styre skal samarbeide med Boligsameiene Strinda Hageby 1, Strinda Hageby 2, Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig og Velforeningen Strinda Hageby i saker av felles interesse. Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II har felles styre, økonomi og drift med Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig, herunder innkreving av felleskostnader, budsjettering, regnskapsførsel, arrangering av årsmøter og styremøter. Nærværende vedtekter gjelder for både sameiet og realsameiet, se spesielt følgende punkter: Pkt. 5 Felleskostnader Pkt. 7 Styret Pkt 8 Årsmøter	
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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte kan forretningsfører for sameiet kreve eierskiftegebyr. 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER 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. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Utleie er ikke å anse som næringsvirksomhet. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk/ordensregler for parkeringskjelleren. Som vedlegg 1 følger oversikt over parkeringsseksjoner i sameiet. Som vedlegg 2 følger en nummerert oversikt over parkeringsplassene med hvem som til enhver tid er har bruksrett til de ulike plassene. (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.	
3-2 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. Styret kan ikke nekte etablering av ytterligere ladepunkter med smarte ladere fra Morel AS eller tilsvarende systemer. (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.	
3-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne Alle parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne er lagt til seksjoner som tilhører Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig. Seksjonseierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i sameiene Strinda Hageby 1 eller Strinda Hageby 2, har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseiere uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.	

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, nye tildelinger skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Bytteordningen innebærer ikke at det kan opprettes nye HC-plasser.

4. VEDLIKEHOLD

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 også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter antall parkeringsplasser de disponerer.

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

5-2 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon og utskifting av garasjeport
- vedlikehold og utskifting av dekke (gulv)
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming og belysning
- Forsikring
- Forretningsførsel

Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II er regningsmottaker for alle felleskostnader knyttet til parkeringskjelleren.

5-3 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier/real sameier skal forskuddsvis hvert kvartal betale et akontobeløp som fastsettes 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.

5-4 Panterett for seksjonseiernes 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.

5-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6-1 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.

6-2 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

6-3 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.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Det skal velges minst to i styret med tilknytning til boligsameiene. Eierne av seksjon 1, 3, 10 og 11 har rett til å peke ut det tredje medlemmet av styret i sameiet. Styrets leder velges særskilt.

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

7-2 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.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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.

7-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet 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.

8. ÅRSMØTET

8-1 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.

8-2 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. Fristen for å melde saker og dato for årsmøtet skal være satt slik at boligsameiene rekke å behandle innmeldte saker i Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II i sine respektive årsmøter.

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

8-3 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).

8-4 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 seksjonseiere 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjoner i realsameiet representeres av de to styremedlemmene fra hvert av boligsameiene.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av eierseksjon 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.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken:
Snr. 1: 70/2921.
Snr. 3, 10 og 11 har henholdsvis 112, 125 og 156/2921. Til sammen 393/2921.
Snr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15 og 16 har til sammen 2458/2921.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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 av styreleder 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. Det henvises for øvrig til vedtektenes pkt. 7-1 (1).

(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.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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.

8-10 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 seksjonseiernes 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.

8-11 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.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

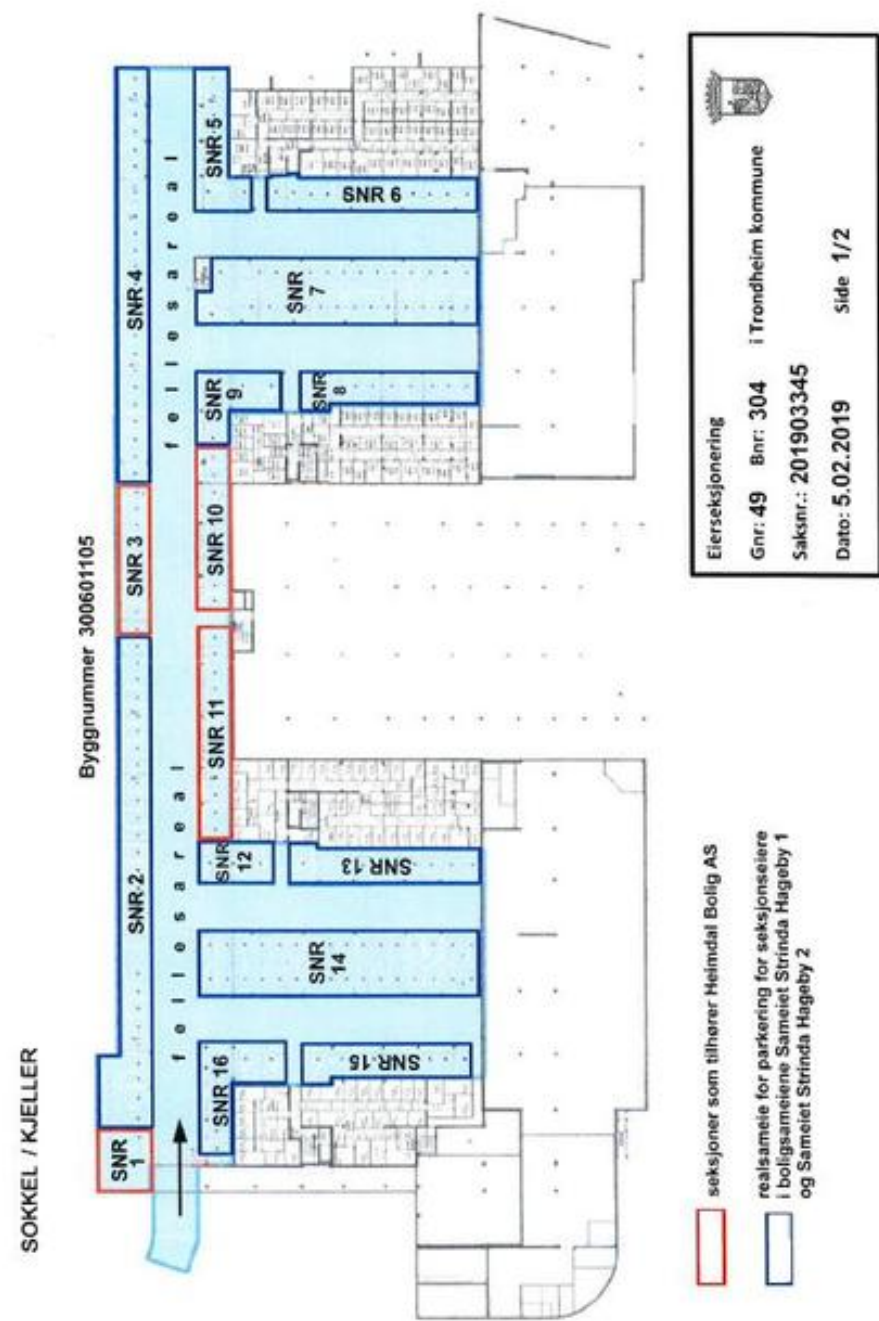
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§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

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

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Vedlegg 1



Ordensregler

Parkering Øvre Granåslia 1-7

Publisert: 29.04.2021

1. Formål og omfang

Formålet med ordensreglene er å sikre et trygt og sikker bruk av garasjeanlegget i Øvre Granåslia 1 - 7

Ordensreglene gjelder alle parkeringsplasseiere og brukere av garasjeanlegget.

2. Ansvar for overholdelse av ordensreglene

Eierne er ansvarlige for etterlevelse av reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

3. Ved utleie

Ved utleie skal ordensregler og sameiets gjeldende vedtekter vedlegges leiekontrakten. Det er også utleier som plikter å stille med adkomst til parkeringen.

Eier må informere styret i sameiet om hvilken plass som leies ut og hvem som er leietaker, samt gi styret kontaktinformasjon.

Det er kun tillatt å leie ut til beboere i Sameiet Strinda Hageby 1-2. Og kommende boligsameier innenfor reguleringsplanen r20130052.
Unntak for denne reglen gjelder kun seksjonseiere 1, 3, 10 og 11. (se vedlegg)

4. Ro og orden

Det skal være ro mellom klokken 23:00 – 06:00. Det skal ikke foregå aktivitet som forstyrrer nattesøvnen til beboerne i sameiene.

5. Bruk av garasjearealet.

Garasjen skal kun brukes til parkering av kjøretøy. Kjøretøy skal holdes innenfor oppmerket område.

Det er ikke lov å benytte garasjen til verkstedlignende aktiviteter. Det er dog lov til å skifte mellom sommer og vinterdekk. Det er heller ikke tillatt å vaske biler inne i garasjen.

Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

Ved snøfall henstilles til brukerne å fjerne snø fra kjøretøyet før innkjøring i anlegget.

Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes utenfor biloppstillingsplassene. Feilparkering/hensetning som nevnt over vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

Brukerne skal sørge for:

- At garasjeporten lukker seg etter passering.
- At dørene fra garasjen og inn til korridorer og trapper lukker seg etter passering.
- At det ikke lagres ting på plassene.
- Å kjøre sakte og hensynsfullt, max 15 km/timen
- Dørene til oppgangene skal ikke holdes åpen ved hjelp av kost eller andregjenstander – dørautomatikken tåler ikke dette og kan gå i stykker og kan medføre dyre reparasjoner.
- Dører skal ikke under noen omstendighet forlates åpen uten tilsyn.
- Pass på at uvedkommende ikke slipper inn. Hvis noen følger etter inn gjennom port eller dører som du ikke kjenner så skal man spørre hvem de er og hvor de skal.
- Å melde alle skadesaker inn til styret. (epost)
- Kjøretøy holdes låst til enhver tid man ikke har kontroll på kjøretøyet.
- Garasjen er ikke en sportsarena.

6. Brannsikkerhet

Parkeringsplassene i garasjen er primært for parkering av kjøretøy. Det er ikke tillat å montere skibokser/utstyr/bildekk osv. på veggene. Det er heller ikke tillat å lagre møbler, pappesker, bildekk eller annet brennbart materiale på plassene.

7. Brannalarm

Det er montert brannalarm, varme og røykdetektorer i garasjen, og sprinkler.

Detektorene må ikke tas ned eller tukles med, det svekker sikkerheten for alle som bruker garasjen og bor i sameiene og det gir feilalarm i brannsentralen.

Dersom det oppstår brann eller røykutvikling vil alarmen gå. Dersom alarmen går, blir brannvesenet automatisk varslet. Ring likevel til brannvesenet på telefonnummer 110 og varsle manuelt ved brann for raskere redning.

Kostnader som følge av falsk alarm og/eller misbruk av varslingssystemet vil bli fakturert den enkelte.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan ved gjentakelse til tross for varsel fra styret føre til sanksjoner som bøter og i verste fall pålegg om salg av parkeringsplassen etter eierseksjonslovens § 38.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner, se <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

9. Kontaktinformasjon

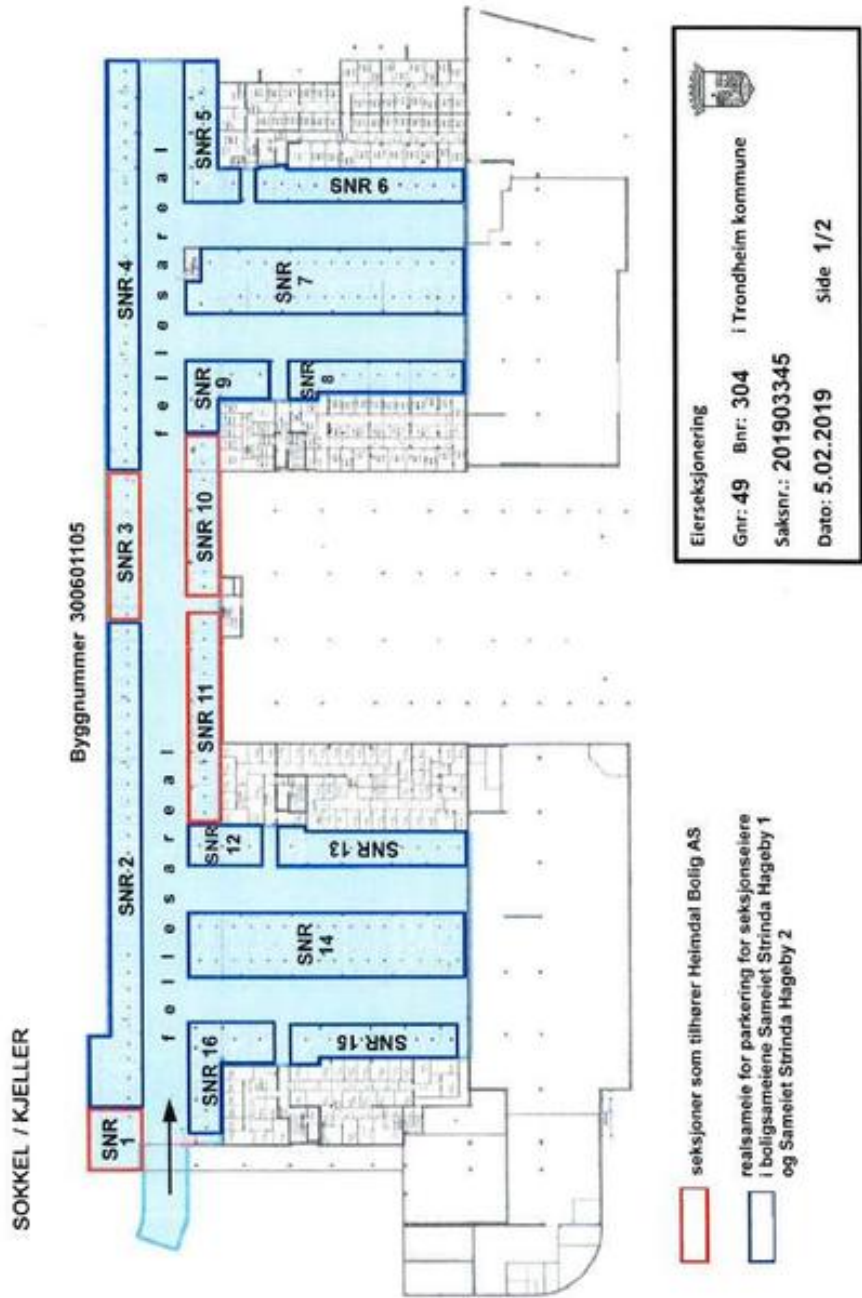
Garasjestyret kontaktes på e-post.
Parkering1og2@gmail.com

Det er den enkelte eier, beboers og bruker av parkeringsplass sitt ansvar at styret til enhver tid har deres oppdaterte kontaktinformasjon.

Styret :

Styrets leder	Christoffer Aarønes,	986 31 512
Styremedlem	Torjan Eide,	990 46 343
Styremedlem	Arne Valnes Pedersen,	916 23 066

Vedtatt på årsmøtet den. 28.04.2021



**Vedtekter
for
Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig**
(Org.nr. 921 128 010)

Sist revidert: 13.12.2022

§ 1 Navn

Realsameiets navn er Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig.

§ 2 Realsameiet og dets samarbeidspartnere

2.1
Realsameiet er en del av parkeringskjeller på gnr 49 bnr. 304 i Trondheim Kommune og består av de seksjonsnumrene som er angitt i pkt 3.2.

2.2
Realsameiets styre skal samarbeide med boligsameiene Strinda Hageby 1 og Strinda Hageby 2, Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II samt Velforeningen Strinda Hageby i saker av felles interesse.

2.3
Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig har felles styre, økonomi og drift med Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II.

Realsameiets vedtekter knyttet til §§ under skal ivaretas av Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II som realsameiet er en del av:

7 Betaling av felles utgifter
8 Årsmøte og Ekstraordinære årsmøte
10 Styret

Det vises til Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II sine vedtekter i sin helhet.

§ 3 Realsameiet, realsameiets eiendom

3.1
Realsameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier med rett til parkering eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel(boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter i anleggseiendommen som er nærmere angitt i punkt 3.2. Eierandelene er knyttet til hele anleggseiendommen, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner.

3.2
Realsameiets eiendom er definert til:
176 realandeler i parkeringskjeller på g.nr 49 b.nr. 304, bestående av snr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15 og 16 i Trondheim kommune. – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

Parkeringskjelleren er felles for boligsameiene Sameiet Strinda Hageby 1 og Sameiet Strinda Hageby 2 og eies sammen med eiere av seksjon 1, 3, 10 og 11 i Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiere med bruksrett er de som har kjøpt bolig med garasjeplass. De leiligheter som ikke har kjøpt bruksrett til parkering i kjeller ved kjøp av boligen har mulighet til å kjøpe slik bruksrett dersom det er ledige plasser.

En oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering, ivaretas av Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II der styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er har bruksrett til de ulike plassene.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle seksjonseierne med rett til parkering vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

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

En realandel i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameiene Strinda Hageby 1 og Strinda Hageby 2 med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6. Skjøte på slik kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av realandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av realandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av realandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

En parkeringsplass i Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i Sameiet Strinda Hageby 1 og Sameiet Strinda Hageby 2.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres realandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av realandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. Lov om sameige §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over realandel med rett til parkeringsplass

En realandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik realandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. parkeringsoversikt ivaretatt av Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II.

Når en eier av en eller flere realandeler overdrar sin seksjon følger det antall parkeringsplasser og andeler i Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig med, eller selger av boligseksjonen må ha annen kjøper av realandelen til parkeringsplassen/plassene.

Kjøper må være seksjonseier i Sameiet Strinda Hageby 1 eller Strinda Hageby 2, evt. kan Realsameiet kjøpe andelen selv. Styret i realsameiet kan når som helst kreve p-plasser solgt dersom selger mot formodning ikke har overholdt denne bestemmelsen. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd forut for salget.

- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Seksjonseierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i sameiene Strinda Hageby 1 eller Strinda Hageby 2, har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseierne uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, nye tildelinger skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Bytteordningen innebærer ikke at det kan opprettes nye HC-plasser.

§ 7 Betaling av felles utgifter

Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig samarbeider med Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II som utarbeider budsjetter og driftsregnskap og står for innkrevingen av kontingent/felleskostnader for alle seksjonene i parkeringskjelleren (p.t 16 seksjoner).

Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II er også fakturamottaker på vegne av Realsameiet.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold fordeles i forhold til det antall plasser den enkelte sameier og seksjonseier (s.nr 1, 3,10 og 11) disponerer.

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II vedtar driftsbudsjett og fastsetter beløpene som innbetales kvartalsvis. Kostandene faktureres seksjonseierne direkte.

§ 8 Ordinært og ekstraordinært årsmøte

Realsameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig samarbeider med og overlater organiseringen og gjennomføringen av årsmøter til Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II som omfatter alle seksjonene og fellesarealet i kjelleren.

§ 9 Sameiets styre

Realsameiet har felles styre med Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II. Styret skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Alle med bruksrett til parkering kan bli med i styret. Det skal velges minst to styremedlemmer med tilknytning til hvert av boligsameiene.

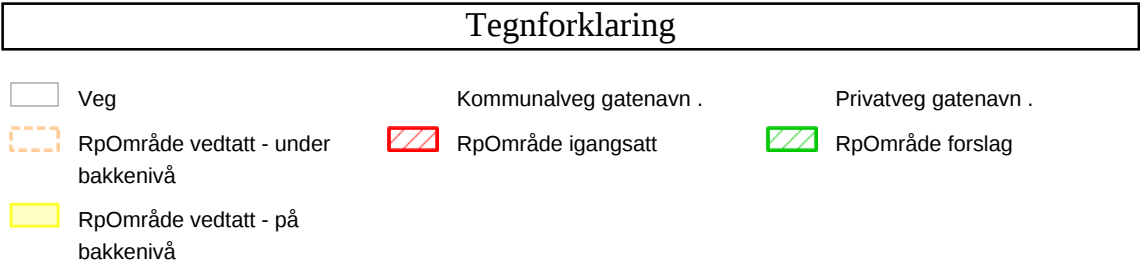
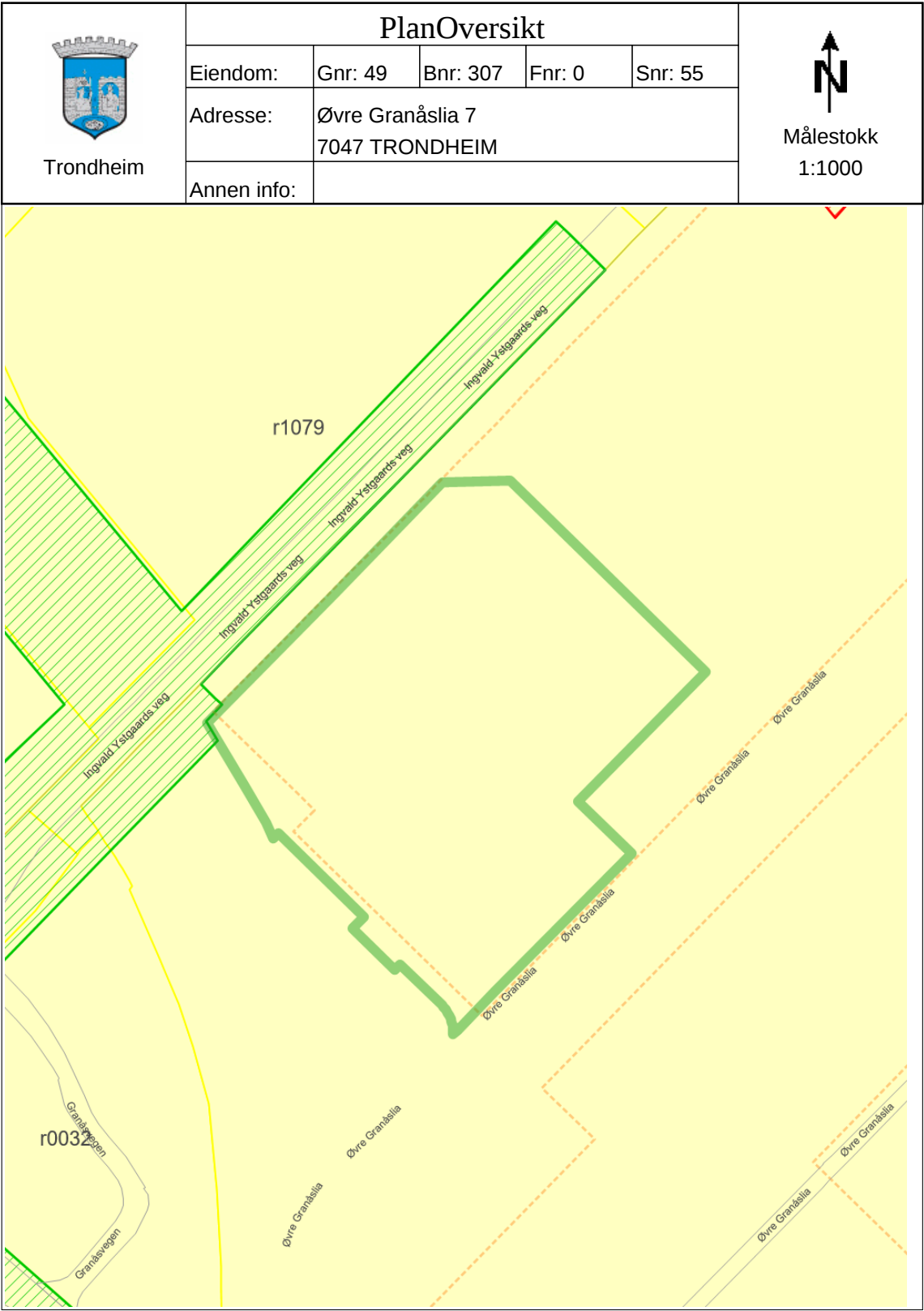
For nærmere bestemmelser om styret og behandling av saker, vises til vedtektene for Sameiet Strinda Hageby Parkering I og II.

§ 10 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner i sameiene Strinda Hageby 1 og Strinda Hageby 2 med realandel i parkeringskjelleren, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 11 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.



Eierseksjonering

Gnr: 49 Bnr: 307 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201822334

Dato: 2.07.2018 Side 7 / 9

Bygningsnr 300601149
Øvre Granåslia 7
SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjonsnummer



KJELLERPLAN 1
TB = tilleggsareal bygg seksjonsnummer
Bygningsnr 300601105
Øvre Granåslia 5

Reseksjonering

Gnr: 49 Bnr: 307 i Trondheim kommune

Saksnr.: 2018 34921

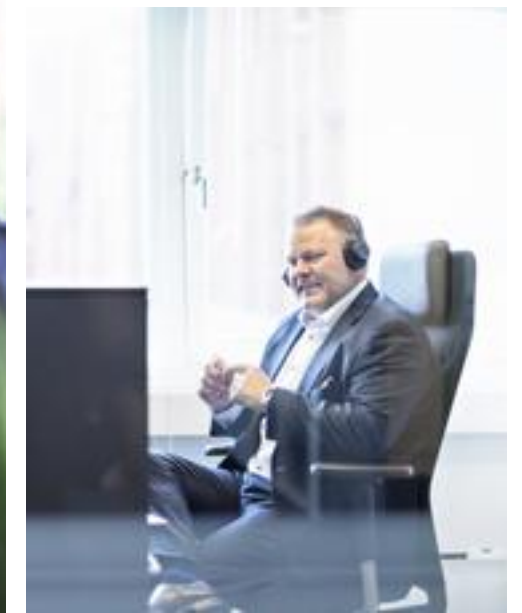
Dato: 25.10.2018 Side 2 / 2

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



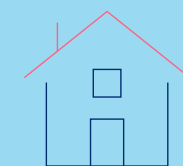
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Øvre Granåslia 7, 7047 TRONDHEIM. Gnr. 49, bnr. 307, snr. 55 i Sameiet Strinda Hageby 2, oppdragsnr.: 1310260100
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Malin Skevik

Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no