Nedre Granåslia 1B
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2016
BRA: 114 m^2
BRA-i: 114 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	23	0	0	0

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356
Nedre Granåslia 1B
7047 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34611

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.8.2025

Rapportdato
25.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Korbøl Nordtveit.**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Mathilde Estenstad Betten.**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**
Telefon: **47294356**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Granåslia 1B, 7047 Trondheim**

Kommunenr: **5001**
Gårdsnr: **49**
Bruksnr: **94**
Festenr:
Seksjonsnr: **3**
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **2016**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus som er oppført i 3 etasjer. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med liggende panel. Det er etablert takterrasse og et pulttak som er tekket med papp eller lignende. Vinduer/dører med 2- og 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	114	114	0	0	44
Bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**119**	**114**	**5**	**0**	**44**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49	0	0	14
2. etasje	49	49	0	0	0
3. etasje	16	16	0	0	30
Totalt m²	**114**	**114**	**0**	**0**	**44**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	49	0	Entre, wc og stue/kjøkken.	
2. etasje	49	45	4	3 soverom og bad.	Garderobe.
3. etasje	16	16	0	Gang og stue/soverom.	
Totalt m²	**114**	**110**	**4**		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bod som disponeres av gjeldende boenhet.	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Det er registrert fall på terreng inn mot boligen, men det er også gjort kompenserende tiltak.

Boligen er oppført med støpt plate på mark og det er ikke registrert tegn som tilser at det er mangelfull funksjon på utvendig fuktsikring.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Boligen er oppført med støpt plate på mark og kontrollen begrenser seg til visuell besiktigelse av innvendige gulvoverflater. Det er ikke registrert symptom som tilsier at det er svikt av konstruksjonsmessig betydning.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Støttemuren fremstår uten vesentlige tegn til svikt.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Takterrasse og plattinger fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det tettesjikt ikke var tilgjengelig for kontroll. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/dører med 2-lags glass. Ytterdør med glassfelter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

Boligens utvendige fasade fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.

Det er til opplysning registrert fuktskade på ett panelbord og ett hjørnebord. Selger opplyser at dette skal utbedres i regi av sameiet.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

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

Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Annet

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Ved befaring ble det ikke registrert indikasjoner på konstruksjonsmessig svikt eller skade i takkonstruksjonen.

6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Boligens taktekking fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom og det er minimum to rom per etasje som kontrolleres.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

6.14 Trapp

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

Oppsummering av trapp **TG-1**

Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.

Selger opplyser at det er en pågående sak i sameiet da det er oppdaget avvik på enkelte avløpsrør. For ytterligere informasjon anbefales å kontakte selger og/eller styret.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Anlegget fremstår uten vesentlige behov for tiltak og selger kan fremlegge samsvarserklæring for utførelsen på anlegget.

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

6.18 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Varmeanlegg som forsyner boligen og radiatorer med varmtvann.
Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er utført årlig filterbytte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Overflate

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

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking fra soverom uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Selger kan fremlegge FDV-dokumentasjon.	

6.21 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Varmesentral

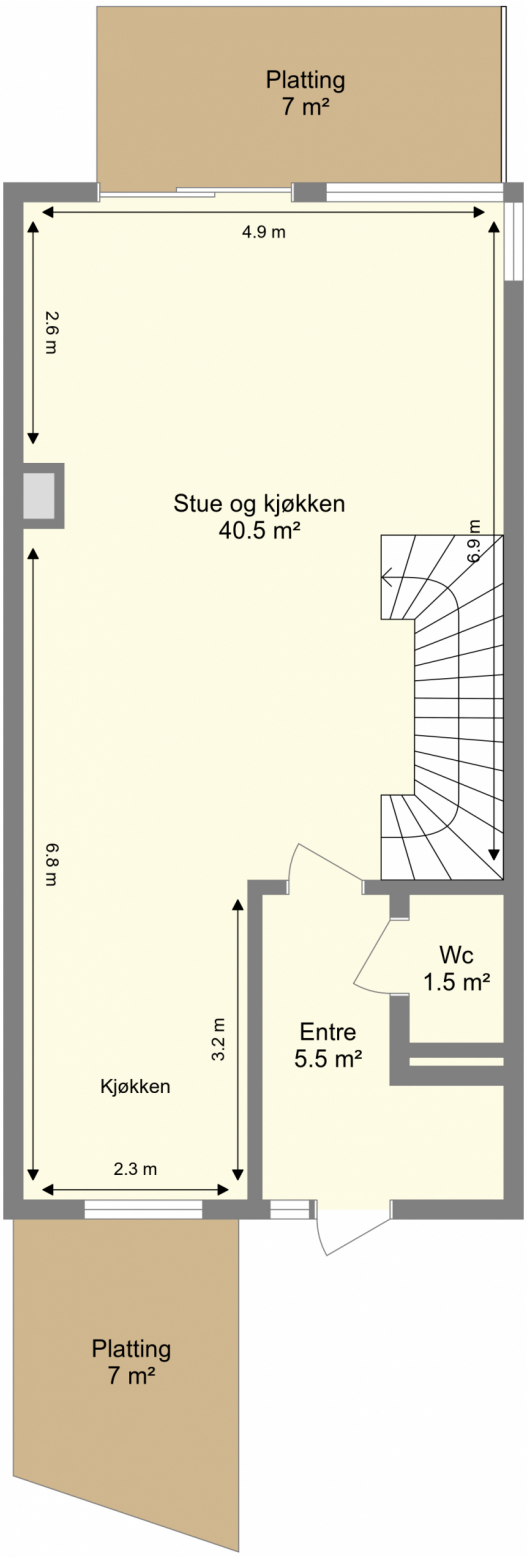
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Nedre Granåslia 1B

1. etasje

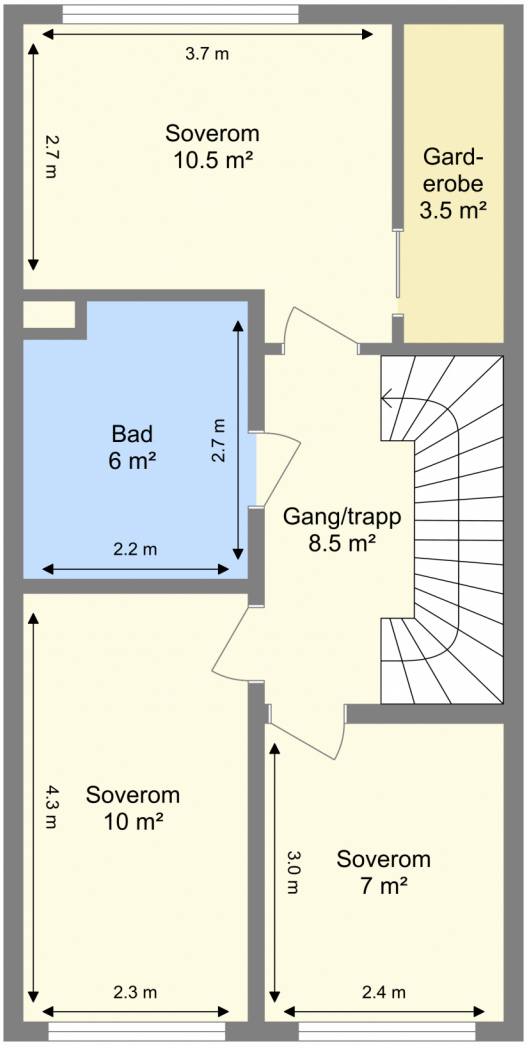


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Nedre Granåslia 1B

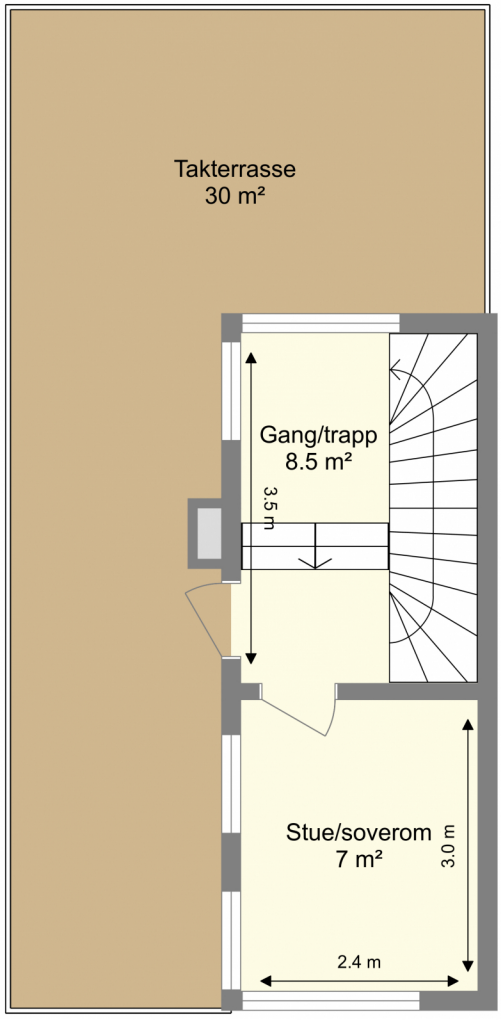
2. etasje



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

Nedre Granåslia 1B

3. etasje



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby

Oppdragsnr.
7250140

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathilde Estenstad Betten	Lars Nordtveit

Gateadresse
Nedre Granåslia 1B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7047

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF skadeforsikring Nuf

Polise/avtalenr.: SP0003192954

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250140

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Defekt varmekabel på badet. Oppstod grunnet feilkobling og fikset som reklamasjon. To fliser ble byttet i denne forbindelse.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Feilsøkte og fant feilen med varmekabel. Koblet om og la smøremembran og fliser.

Arbeid utført av: Berg og Wiggum

Filer

NELFO_Sluttkontroll_bolig.pdf.pdf | NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf.pdf | NELFO_Risikovurd_bolig_privat.pdf.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med ovennevnte skade

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råte i to kledningsbord. Styret i sameiet er varslet og tar saken videre jmf. vedtekter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks på seksjonens bruksenhet. Strøm faktureres av sameiet uten påslag.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250140

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjult skade på avløpsrør i sameiet. Se informasjonsbrev fra styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er avdekket skjulte skader på avløpsrørene i sameiet. Rustutvikling i skjøtene på rørene. Styret har engasjert advokater via Tobb som er i kontakt med utbygger. Normal levetid på 50 år. Løsningen vil være rørfornying. Utbedringen bør gjennomføres innen 3-4 år. Se informasjonsbrev.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tvistesak. Kan påvirke dersom reklamasjonen ikke skulle nå frem.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250140

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250140

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Estenstad Betten	e5bb4f33c97535f519b3ab39216017a19a4ac54a	21.08.2025 19:59:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Korbøl Nordtveit	b70ee4a0f5755062c2d95b7c0dc2576c18c8e52a	21.08.2025 19:54:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250140

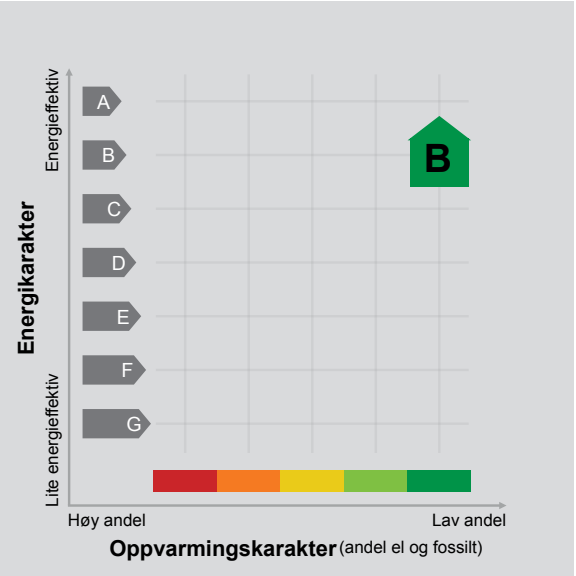
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Granåslia 1B
Postnummer	7047
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300495437
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156208
Dato	17.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 14 708 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 696 kWh elektrisitet	8 012 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Vedtekter
for
Sameiet General Wibes Hage

(org. nr. 917 205 566)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av årsmøtet 20.03.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet General Wibes Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.04.16.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 94 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Alle seksjoner gis bruksrett til en bod og parkeringsplass i kjeller. Bruksrett på fellesareal følger reglene i eierseksjonsloven § 25.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetenes faktiske areal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

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

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

Sameiet disponerer til sammen 26 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Alle seksjoner har bruksrett til en fast parkeringsplass og en bod i parkeringskjeller. Seksjonene 14, 15 og 22 har bruksrett til to parkeringsplasser. Seksjon 22 har bruksrett til to boder.

Seksjon 8 har i tillegg rett til biloppstillingsplass ved siden av sin bolig.
Ved dokumentert behov for tilrettelagt plass (HC-plass) kan styret pålegge den som er tildelt slik plass et midlertidig bytte. Retten til en tilrettelagt plass gjelder kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Ellers krever bytte av parkeringsplass samtykke fra de berørte seksjoner, med mindre det foreligger et saklig begrunnet behov for en omfordeling.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret koble seg til ladesystemet for lading av elbil og ladbare hybridbiler. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er laderen Easee Charge Core som skal monteres. Kostnader til montering og tilkobling av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Avlesing og fakturering av strømforbruket foretas to ganger i året. 01.01 og 01.06. Det er ikke tillatt å lade elbil og ladbare hybridbiler fra vanlig stikkontakt i sameiet.

Utleie av parkeringsplasser krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn. Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til seksjonseiere og leietakere i sameiet.
Parkeringsplassen/boden kan ikke selges separat og følger til enhver tid med seksjonen.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet
3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssamtykke fra styret, herunder montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Fellesareal som tilligger det enkelte rekkehus, og som ikke er nødvendig for bruk av seksjonseiere i andre bygninger, skal være eksklusiv for seksjonseierne i den gjeldende seksjon, jfr. utomhusplan.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold
4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader til kabel-tv og parkering som fordeles med lik andel på alle seksjoner (flatt). Seksjonseier med bruksrett til p-plass i parkeringskjeller belastes sin andel ut fra antall p-plasser. Kostnader forbundet med fjernvarme fordeles etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold
6-1 Mislighold
Sameiers 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 sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

(3) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(3) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(4) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

(5) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eiers rettslige rådighet
c) innføring av vedtektsbestemmelser som endrer fordeling av felleskostnadene

d) særlige bomiljøtiltak som medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET GENERAL WIBES HAGE

Sist endret i årsmøte 20.03.2025

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

- At gassflasker av brannvernhensyn ikke oppbevares under bakkeplan, for eksempel i boder tilknyttet garasjeanlegget.
- At boder og fellesareal av brannvernhensyn ikke benyttes til lading av batterier, for eksempel sykkelbatterier. Unntak er elbillading med godkjent elbillader.

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

Bruk av strøm i boder tilknyttet garasjeanlegget går på felleskostnadene. Sameieren skal derfor på forhånd søke styret om lov til å ha utstyr som må være kontinuerlig tilknyttet strøm i boden sameier har bruksrett på. Eksempelvis fryser. Dette så styret kan viderefakturere strømkostnader til sameier. Midlertidig og kortvarig bruk av strøm i bod kan foregå uten søknad.

Det er ikke tillat å vaske bil i sameiet på en slik måte at det fører til støy eller avrenning av kjemikalier på sameiets eiendom. Det er tillat med bilpleie som støvsuging og polering.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealen Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Dette fastsettes av styret.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Fellesparkeringen ute er for gjesteparkering og skal ikke benyttes fast[1] av sameiets beboere uten skriftlig dispensasjon fra styret. Styret kan tillate dispensasjon på to av plassene på fellesparkeringen. Dispensasjonen av parkeringsplass tildeles etter førstemann til mølla prinsippet. Leieperioden løper inntil den sies opp eller maks lengde på 2 år. Da må dispensasjonen fornyes, men beboere på venteliste vil bli prioritert. For leie av parkeringsplass utendørs kreves en avgift på 500,- som betales inn på forskudd. Ved mislighold kan bilen bort taues uten forvarsel på eiers regning

[1] Daglig parkering over mer enn en uke.

Utleie av sameiet sin parkeringsplass nummer 12 i parkeringskjelleren, 1000,- per måned. Denne kan leies ut på like vilkår som bestemmelsen om utleie av p-plassene utendørs.

Parkeringsplass nummer 12 er en handicap tilpasset parkering, og om denne er i bruk av seksjonseier som har fremvist dokumentasjon for behov av en slik plass blir leieforholdet i praksis parkeringsplassen til denne seksjonen. Alle leieforhold av parkering skal dokumenteres på skriftlig kontrakt.

6. Heis

Bruk av heis:

- Heisene skal kun brukes innenfor de begrensningene som er satt for heisen. Tunge objekter skal ikke settes på eller henges fra håndtakene i heisen.
- Heisene skal ikke benyttes ved brann.
- Heisdørene må ikke blokkeres. Unntaket er for å lempe gjenstander rett inn eller ut av heisen. Holdes heisdøra oppe for lenge om gangen vil dette føre til heisstans som krever service.
- Heisdørene må ikke tvinges åpne, og det bør ikke brukes kraft for å stoppe dører på vei igjen da dette kan skade døren og føre til heisstans som krever service.
- Vær oppmerksom på stein eller grus i dørskinnen, da dette kan medføre at heisdørene setter seg fast.

Ved heisstans eller lignende problemer med heisen skal styret tilkalles så snart som mulig. Styret vil enten forsøke å få heisen i gang igjen eller tilkalle service. Det er kun styremedlemmer som på sameiets regning kan tilkalle service. Tilkalt heisservice uten styrets godkjenning vil kunne bli viderefakturert den som har tilkalt servicen.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

8. Grilling

Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkong/terrasse. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.

9. Brudd på ordensreglene

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet General Wibes Hage torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Charlottenlund Ungdomskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Lillevestre

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Siw-Cathrin Krybelsrud

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

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Tiller

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Gjennomgang av regnskap. Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. Ingen penger å disponere.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Gjennomgang av styrets arbeid siden sist årsmøte. Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrehonoraret for 2024 fastsettes til 36'000 kroner.

Det kan kompenseres for tapt arbeidsfortjeneste/møtevirksomhet for Sameiet i nødvendige saker. Kompensasjonen inngår ikke i beløp for styrehonorar.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 36'000 kroner.

5.

5.1 Endring av tekst i vedtektene punk 2-3

Dagens tekst: 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. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Vedtak:
Forslag til endring av tekst i vedtektene punkt 2-3 godkjennes etter avstemming.

Tekst endres til: En seksjonseier kan med samtykke fra styret koble seg til ladesystemet for lading av elbil og ladbare hybridbiler. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er laderen Easee Charge Core som skal monteres. Kostnader til montering og tilkobling av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Avlesing og fakturering av strømforbruket foretas to ganger i året. 01.01 og 01.06.

Det er ikke tillatt å lade elbil og ladbare hybridbiler fra vanlig stikkontakt i sameiet.

5.2 Tilføre bestemmelser vedrørende bilvask i ordensreglene

Flere sameiere har begynt å vaske bilene sine i sameiet. Både innendørs og utendørs. Dersom dette skal være greit for en, bør det være greit for alle. Om alle begynner å vaske bilene sine i garasjen, på gjesteparkeringen og på fortauet rundt sameiet, vil dette føre til sjenanse for flere. Om sameiet har avløp etc til å tåle såpene/ kjemikaliene er et annet aspekt ved saken som jeg ikke har videre kompetanse på.

Vedtak:

Forslag til tilføyelse av bestemmelser vedrørende bilvask i ordensreglene godkjennes etter avstemming.

Tilføre følgende tekst under punkt 3 i ordensreglene:

Det er ikke tillat å vaske bil i sameiet på en slik måte at det fører til støy eller avrenning av kjemikalier på sameiets eiendom. Det er tillat med bilpleie som støvsuging og polering.

5.3 Endre tekst i ordensreglene for utleie av p-plasser i sameiet.

Dagens tekst angående utleie av p-plasser fungerer dårlig i praksis, og gir ikke sameiere med behov for ekstra parkering nok forutsigbarhet.

Dagens tekst: Fellesparkeringen ute er for gjesteparkering, og skal ikke benyttes *fast* av sameiets beboere *1* uten skriftlig dispensasjon fra styret. Dispensasjon fra styret skal være tidsbegrenset med 6 eller 12 måneders varighet. Søknad om dispensasjon vil behandles av styret to ganger i året. Første tidsperiode for dispensasjon er 1.1 - 30.6 med søknadsfrist 1.12. Andre periode for dispensasjon er 1.7 - 31.12 med søknadsfrist 1.6. Det vil kreves en avgift på kr 500,- per måned for en plass og total avgift for perioden skal betales forskuddsvis til sameiet. Ved mislighold kan bilen borttaues uten forvarsel på eiers regning.

Vedtak:

Godkjent etter avstemming.

Tekst endres til:

Fellesparkeringen ute er for gjesteparkering, og skal ikke benyttes fast av sameiets beboere (1) uten skriftlig dispensasjon fra styret. Styret kan tillate dispensasjon på to av plassene på fellesparkeringen. Dispensasjonen av parkeringsplass tildeles etter førstemann til mølla prinsippet. Leieperioden løper inntil den sies opp eller maks lengde på 2 år. Da må dispensasjonen fornyes, men beboere på venteliste vil bli prioritert.

For leie av parkeringsplass utendørs kreves en avgift på 500,- som betales inn på forskudd. Ved mislighold kan bilen bort taues uten forvarsel på eiers regning

1 Daglig parkering over mer enn en uke.

5.4 Utleie av sameiet sin p-plass i garasje

Utleie av sameiet sin p-plass i parkeringskjelleren.

Istedenfor å benytte parkeringsplass til lager som dagens praksis, ønskes det å i imøtekomme behovet for flere p-plasser til leie.

Vedtak:

Godkjent etter avstemming.

Tilføre følgende tekst under punkt 5 i ordensreglene:

Utleie av sameiet sin parkeringsplass nummer 12 i parkeringskjelleren, 1000,- per måned. Denne kan leies ut på like vilkår som bestemmelsen om utleie av p-plassene utendørs.

Parkeringsplass nummer 12 er en handicap tilpasset parkering, og om denne er i bruk av seksjonseier som har fremvist dokumentasjon for behov av en slik plass blir leieforholdet i praksis parkeringsplassen til denne seksjonen. Alle leieforhold av parkering skal dokumenteres på skriftlig kontrakt.

5.5 Øke antallet p-plasser til utleie på gjesteparkeringen

Øke antallet p-plasser til utleie utendørs fra 2 til 3.

Vedtak:

Det ble stemt over endring av antall p-plasser ute, og flertallet ønsket at det beholdes 2 plasser ute inntil videre. Det er aktuelt å ta opp punktet igjen på sikt om man ser at behovet skulle endre seg.

Det blir da totalt 2 plasser ute, og 1 plass inne, til utleie.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Siw-Cathrin Krybelsrud

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Gard E. Hansen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jo Sporild

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Jo Sporild

Protokoll for Sameiet General Wibes Hage

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Løfaldli Lillevestre (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Siw-Cathrin Krybelsrud (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Anne Kristine Solem (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Hanne Berit Aune Tiller (sign.)	20.03.2025

Sameiet General Wibes Hage - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		544 344	544 344	544 372	631 500
Inntekter garasjer		40 656	40 656	40 656	40 656
Tillegg elektroniske fellesavtaler		100 056	135 960	100 056	105 072
Andre driftsinntekter	1	22 127	26 096	19 000	19 000
Sum driftsinntekter		**707 183**	**747 056**	**704 084**	**796 228**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-6 277	-5 076	-5 076	-5 076
Styrehonorar		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Avskrivninger		-7 950	-10 600	-7 950	0
Forretningsførerhonorar		-56 504	-54 516	-56 500	-58 400
Honorar administrative tjenester		-4 087	-3 445	-3 600	-3 700
Eksterne honorar	3	-8 884	-12 750	-9 000	-9 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-73 229	-40 417	-60 400	-74 900
Vaktmestertjenester		-70 490	-51 620	-73 200	-76 100
Renholdstjenester		-30 000	-16 250	-30 000	-31 500
Løpende vedlikehold	5	-124 445	-74 269	-54 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	6	-42 346	-228 413	-60 000	-70 000
Elektroniske fellesavtaler		-100 056	-145 149	-100 056	-105 072
Forsikring		-82 883	-74 004	-80 700	-110 400
Energi, felles		-116 708	-93 517	-120 700	-121 000
Andre driftsutgifter	7	-7 680	-2 247	-7 000	-2 000
Sum driftskostnader		**-767 540**	**-848 275**	**-704 182**	**-803 648**
DRIFTSRESULTAT		**-60 357**	**-101 219**	**-98**	**-7 420**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 914	16 690	16 000	20 000
Netto finansposter		**14 914**	**16 690**	**16 000**	**20 000**
Resultat før skattekostnad		**-45 443**	**-84 529**	**15 902**	**12 580**
Ordinært resultat etter skatt		-45 443	-84 529	15 902	12 580
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**-45 443**	**-84 529**	**15 902**	**12 580**
Disponering av totalresultat:		-45 443	-84 529	15 902	12 580
Overført fra annen egenkapital		-45 443	-84 529	0	0

Sameiet General Wibes Hage - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Maskiner	9	0	7 950
Sum anleggsmidler		**0**	**7 950**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	10	162 105	205 892
Periodiserte kostnader	10	120 707	91 221
Andre fordringer	10	0	4 040
Mellomregning Klare Finans	10	3 248	0
Opptjente renter	10	14 800	16 039
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	433 672	448 591
Sum omløpsmidler		**734 532**	**765 783**
SUM EIENDELER		**734 532**	**773 733**

Sameiet General Wibes Hage - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	356 535	401 978
Sum egenkapital		**356 535**	**401 978**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 773	122 145
Skyldig off. myndigheter		15	-1
Forskudd kunder		13 182	12 126
Forskutterte inntekter MBU		137 760	134 313
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		113	0
Påløpte kostnader		88 154	103 172
Sum kortsiktig gjeld		**377 997**	**371 755**
Sum gjeld		**377 997**	**371 755**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**734 532**	**773 733**

Sted:_____, dato:_____

Thomas Løfaldli Lillevestre Leder	Siw-Cathrin Krybelsrud Styremedlem	Anne Kristine Solem Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	18 935	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	500
Utleie av parkering/garasjer	1 000	0
Utleie av utstyr og areal	500	350
Viderefakturering	1 692	0
Viderefakturering energi, strøm	0	17 736
Sum andre inntekter	**22 127**	**26 096**

Grunnet ny kontoplan er fakturering av strøm til elbil flyttet til egen konto, strømavgift elbil.
Viderefakturering gjelder strøm til bod.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	5 224	5 076
Feriepenger	113	0
Andre lønnskostnader	940	0
Sum personalkostnader	**6 277**	**5 076**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Juridisk rådgivning	0	4 388
Sum eksterne honorarer	**8 884**	**12 750**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	32 263	23 186
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	22 187	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 779	17 231
Sum drifts- og serviceavtaler	**73 229**	**40 417**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	81 783	24 367
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	12 234	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	14 393	15 283
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	7 088	1 414
Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 488	17 784
Reparasjon og vedlikehold annet	459	15 422
Sum vedlikehold	**124 445**	**74 269**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	42 346	228 413
Sum periodisk vedlikehold	**42 346**	**228 413**

Periodisk vedlikehold gjelder kostnader ifbm. utskifting av energimålere.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	903	0
Drift maskiner	1 249	385
Generalforsamling/årsmøte	93	171
Kurskostnader	495	0
Bankgebyrer	665	673
Andre gebyrer	4 275	1 017
Sum andre driftsutgifter	**7 680**	**2 247**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**394 028**	**467 957**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-45 443	-84 529
Tilbakeført avskrivning	7 950	10 600
Årets endring i disponible midler	**-37 492**	**-73 929**
Disponible midler i periodens slutt	**356 535**	**394 028**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**356 535**	**394 028**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	7 950
Antatt levetid i år :	3

Det ble i 2021 anskaffet en robotgressklipper, den er nå ferdig avskrevet.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	433 670	448 589
Sum bankinnskudd	**433 672**	**448 591**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**401 978**	**486 507**
Annen egenkapital 01.01	401 978	486 507
Årets resultat	-45 443	-84 529
Annen egenkapital 31.12	**356 535**	**401 978**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**356 535**	**401 978**

Til beboerne i Sameiet General Wibes Hage
Dato: 14.08.2025

Vedrørende skjult skade på avløpsrør i sameiet

Styret ønsker å informere om at det i forbindelse med en inspeksjon er avdekket skjulte skader på avløpsrørene i sameiet. Undersøkelsen viser tydelig rustutvikling i skjøtene på rørene.

Vi arbeider nå med å finne årsaken til skadene, da denne typen rør normalt har en levetid på omkring 50 år. Samtidig er vi i gang med å kartlegge omfanget av skadene og utarbeide en plan for utbedring. Løsningen vil være rørfornying.
Foreløpige vurderinger tilsier at utbedringen bør gjennomføres innen 3–4 år, med et anslått kostnadsnivå på rundt 1,5 millioner kroner for hele sameiet.

Det vil bli fremmet en reklamasjon til utbygger/entreprenør. Vi kommer tilbake med mer informasjon om dette og en fullstendig oversikt når vi har det klart.

Har du spørsmål, ta kontakt med styret.

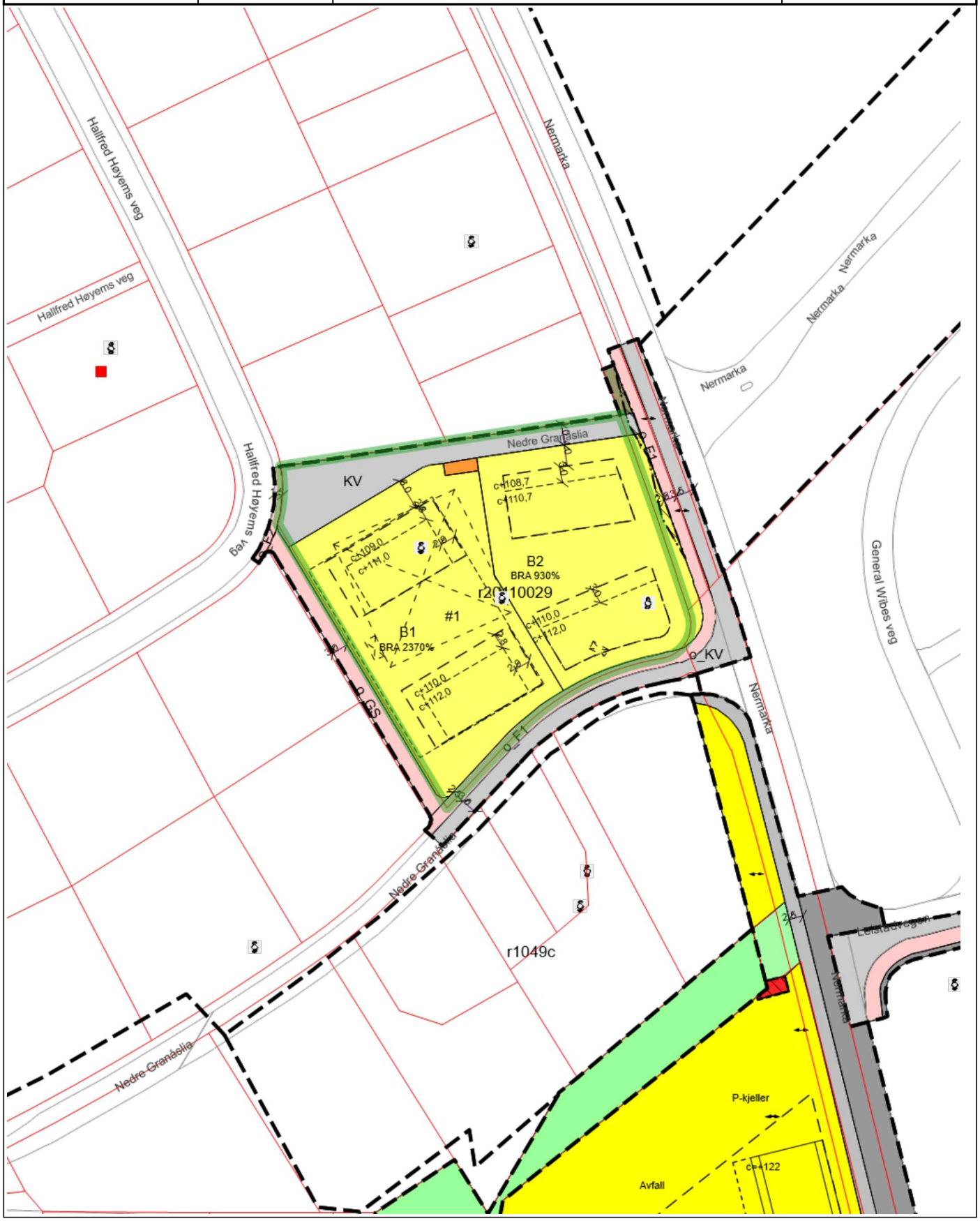
Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet General Wibes Hage

Trondheim

Reguleringsplaner

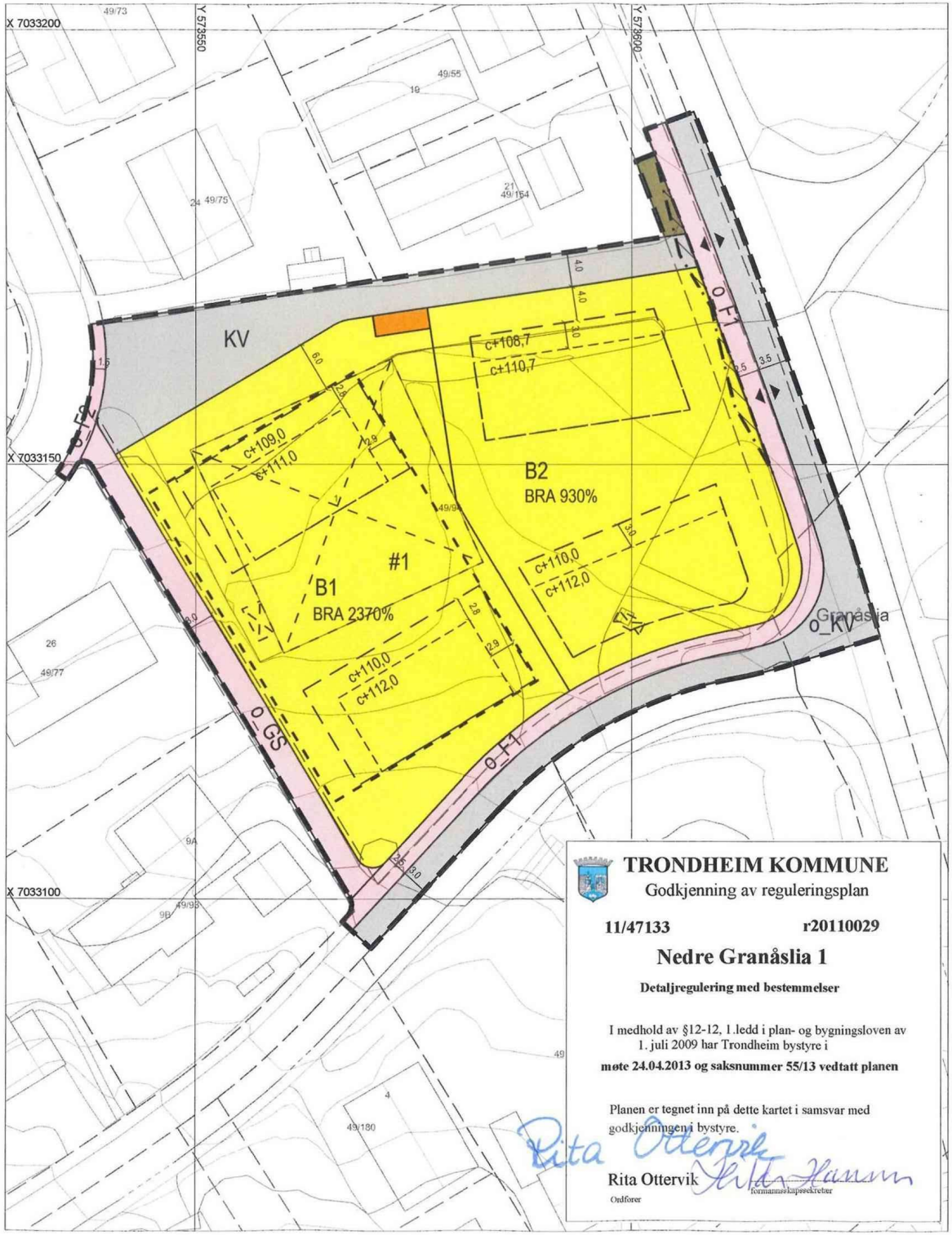
Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Nedre Granåslia 1B 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Høyspenningsanlegg
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

11/47133 **r20110029**

Nedre Granåslia 1

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i

møte 24.04.2013 og saksnummer 55/13 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6

- a.1) Sikringssone frisikt (140)

§ 12-7, BESTEMMELSER

- Bestemmelseområde - kjeller (#1)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Grense hensynssoner
- Grense bestemmelser
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 | Kartuttrekk pr: februar 2013 | 0 100 400 m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Nedre Granåslia 1

Målestokk: 1:500 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Revisjon etter teknisk kontroll	18.06.2012	HH			
Revisjon etter 1.gang behandling	22.01.2013	HH			
Til sluttbehandling	08.03.2013	HS/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	24.06.2011	HH
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	24.08.2012	
Offentlig ettersyn	12.10.2012 - 22.11.2012	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.04.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.04.2013	
Godkjent i bystyret	24.04.2013	

Forslagsstiller: arc arkitekter as

Dato: 04.06.2012

Reguleringsplan nr: r20110029

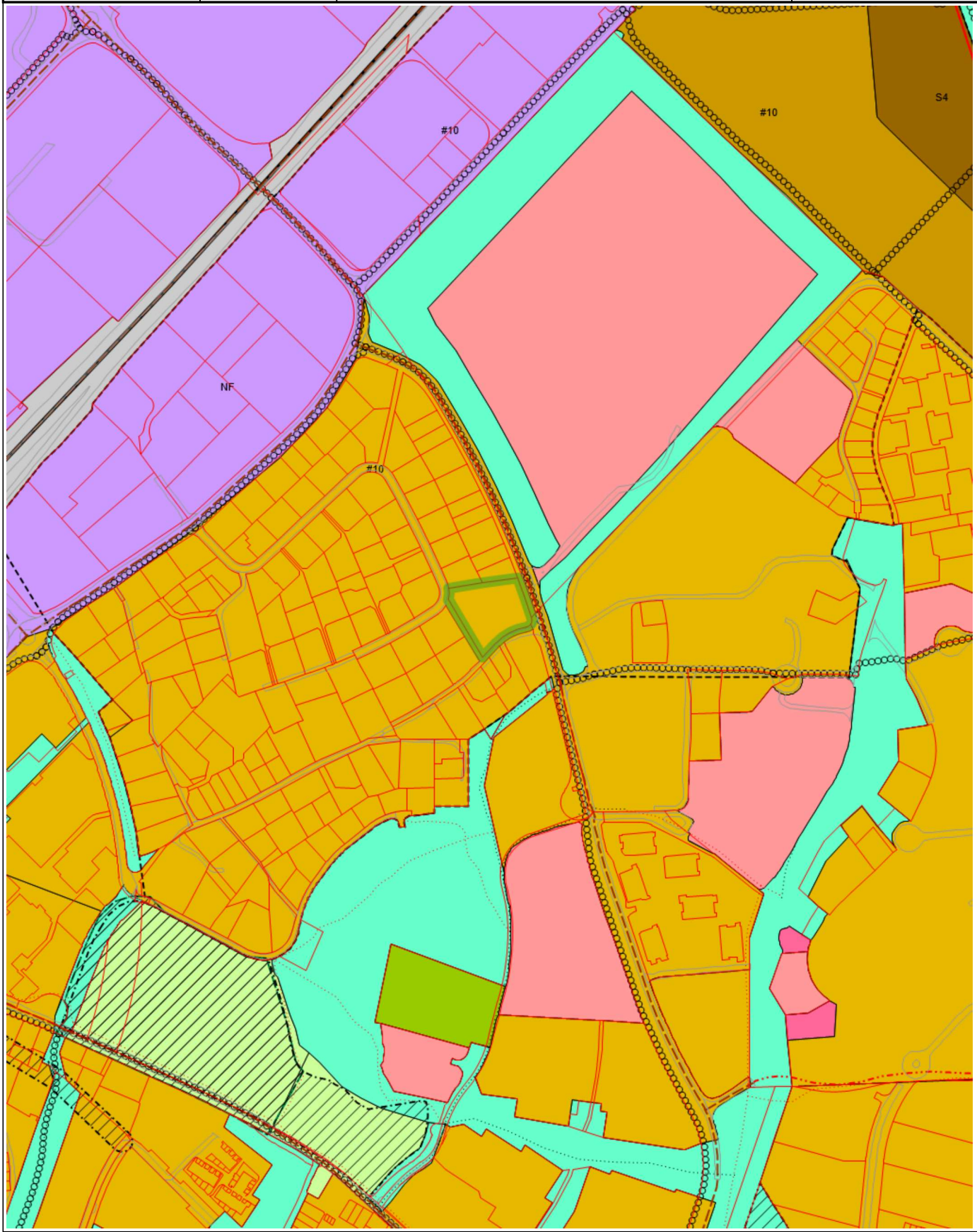
Kommunens saksnr.: 11/16151, 11/47133

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

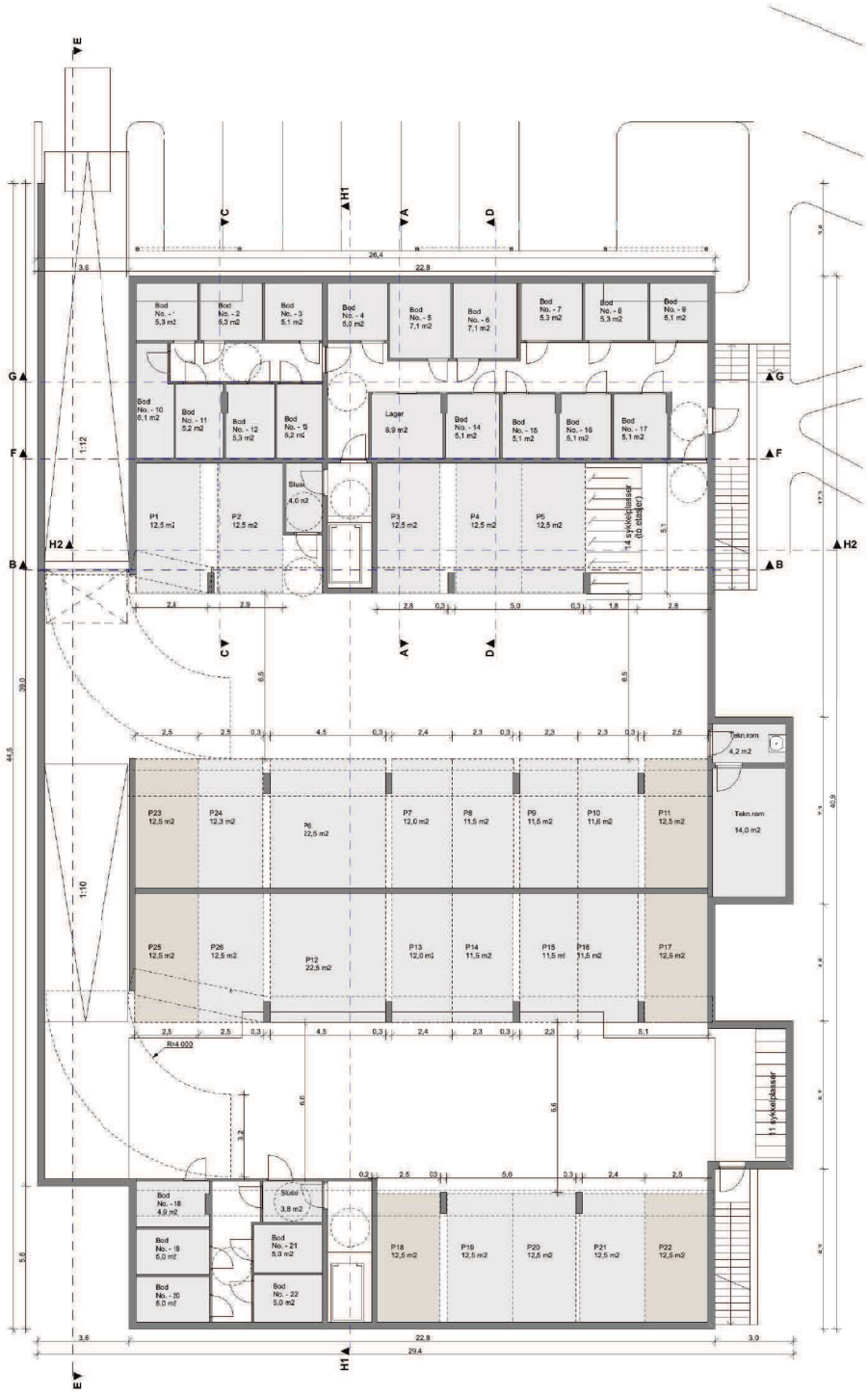
Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Nedre Granåslia 1B 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



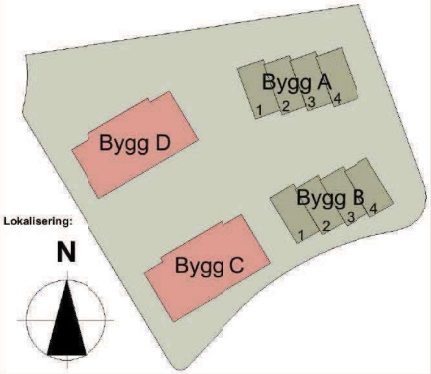
Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Framtidig hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur



Revisjon

REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
H	Arkitekttegninger	MAS	08.03.16
G	Endret kjøkken	MAS	22.10.15
F	Grunnmursplan	MAS	27.08.15
E	Tak over inngang og balkong søyler	MAS	19.08.15
D	Endret brannvegger tykkelse på 123 mm	MAS	11.08.15
C	Arbeidstegninger	MAS	05.08.15
B	Utkast til arbeidstegninger	MAS	23.06.15
A	Dør og vindu list	MAS	22.06.15



Fase:

- ○ Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ● Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

Tegning:

Underetasje 2

abc-byggsystem

Arkitekttegninger

Prosjekt
General Wibes Hage

Dato: 30.03 15

Tegn: MAS

Kontrol: ANJ

Gnr./Bnr.: -

Kommune: Trondheim

Godkjent: JHJ

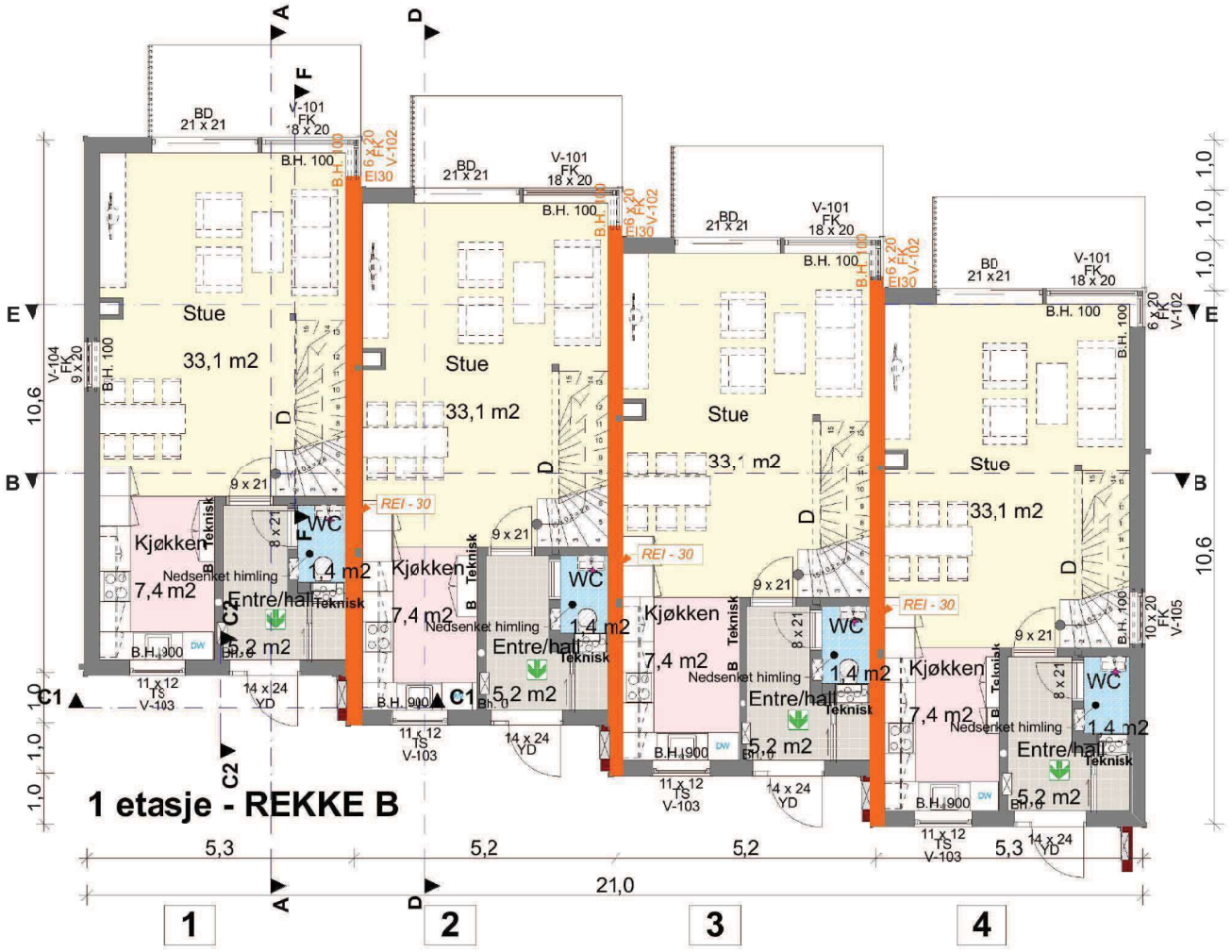
Tiltakshaver: General Wibes Hage

Målestokk: 1:200

Prosjektnr.: 70040-1-2-3

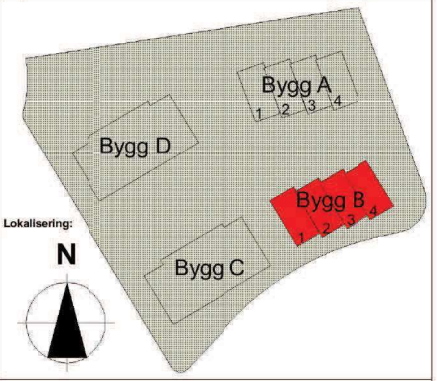
Tegningsnr.: 20.4

Format A3



Revisjon

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
D	Grunnmursplan	VAS	19.10.15
C	Endre Bad planer (2 etg.)og bjelkelag (1 etg.	VAS	12.10.15
B	Arbeidstegninger	VAS	08.09.15
A	Utkast til arbeidstegninger	VAS	27.04.15



Fase:

- ○ Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ● Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

Tegning:

1.etg

abc-byggsystem

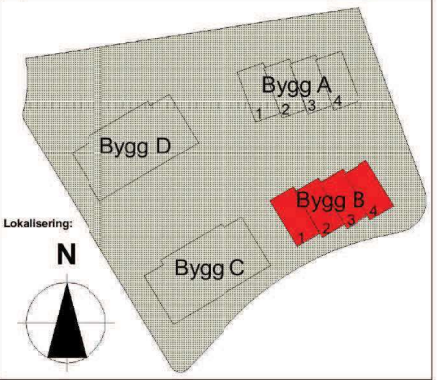
Arkitekttegninger B

Prosjekt **#Contact Address1** Generals Wibes Hage	**Dato:** 30.03.15 **Tegn:** MAS **Kontrol:** TCH
Gnr./Bnr.: -	**Kommune:** -
Godkjent: TCH	
Tiltakshaver: #Client Full Name	**Målestokk:** 1:100
Prosjektnr.: 70041	**Tegningsnr.:** AR.003
	Format: A3



Revisjon

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
D	Grunnmursplan	VAS	19.10.15
C	Endre Bad planer (2 etg.)og bjelkelag (1 etg.	VAS	12.10.15
B	Arbeidstegninger	VAS	08.09.15
A	Utkast til arbeidstegninger	VAS	27.04.15



Fase:

- ○ Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ● Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

Tegning:

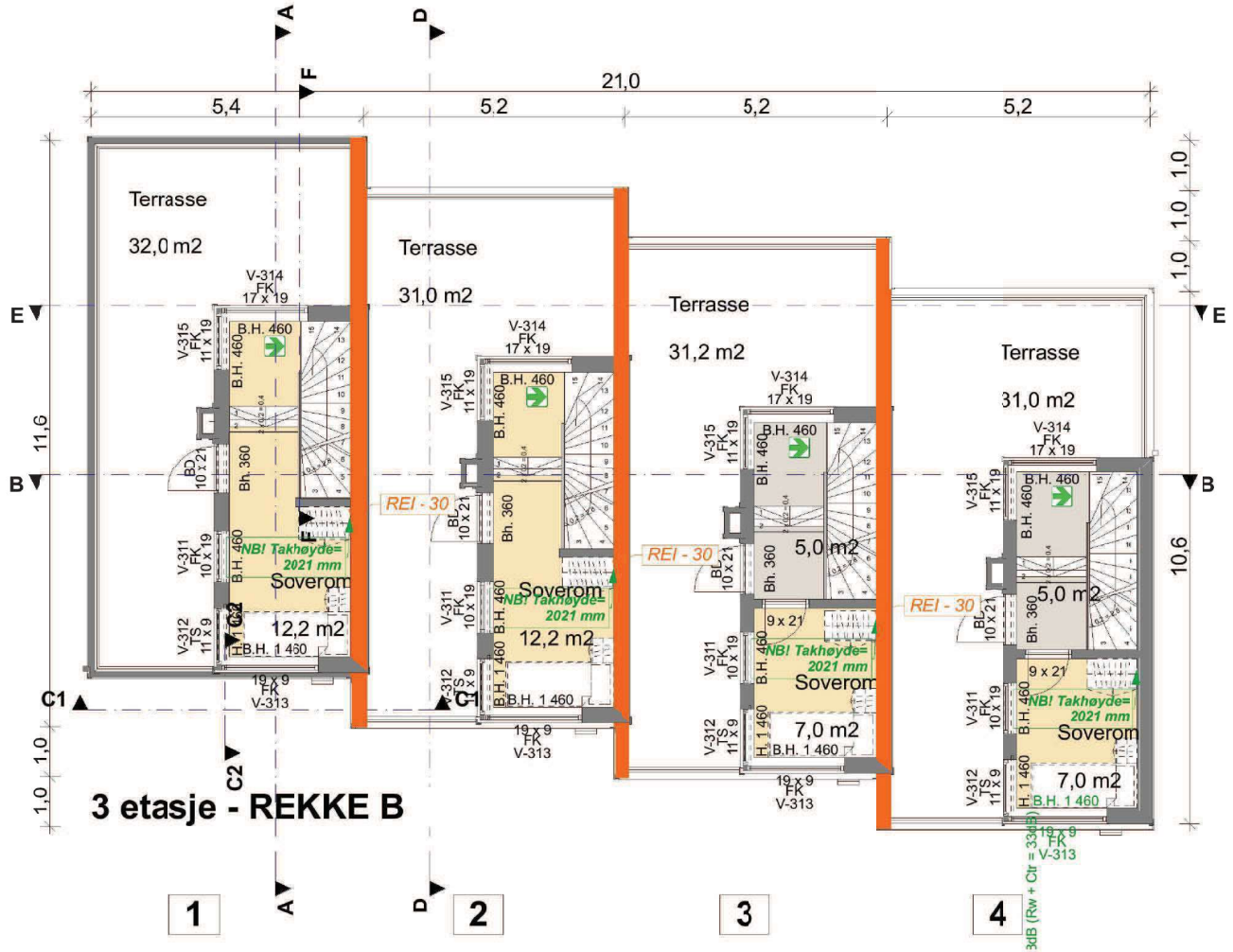
2.etg

abc-byggsystem

Arkitekttegninger B

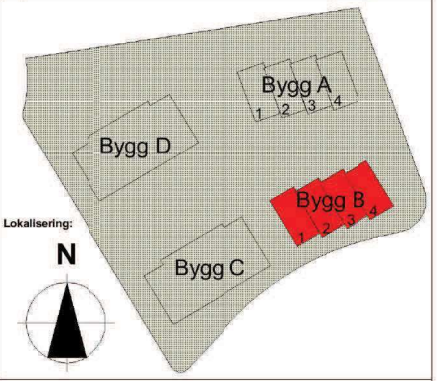
Prosjekt
#Contact Address1
Generals Wibes Hage

Dato: 30.03.15
Tegn: MAS
Kontrol: TCH
Gnr./Bnr.: -
Kommune: -
Godkjent: TCH
Tiltakshaver: #Client Full Name
Målestokk: 1:100
Prosjektnr.: 70041
Tegningsnr.: AR.004
Format: A3



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
D	Grunnmursplan	VAS	19.10.15
C	Endre Bad planer (2 etg.)og bjelkelag (1 etg.	VAS	12.10.15
B	Arbeidstegninger	VAS	08.09.15
A	Utkast til arbeidstegninger	VAS	27.04.15

Revisjon



Fase:

- ○ Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ● Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

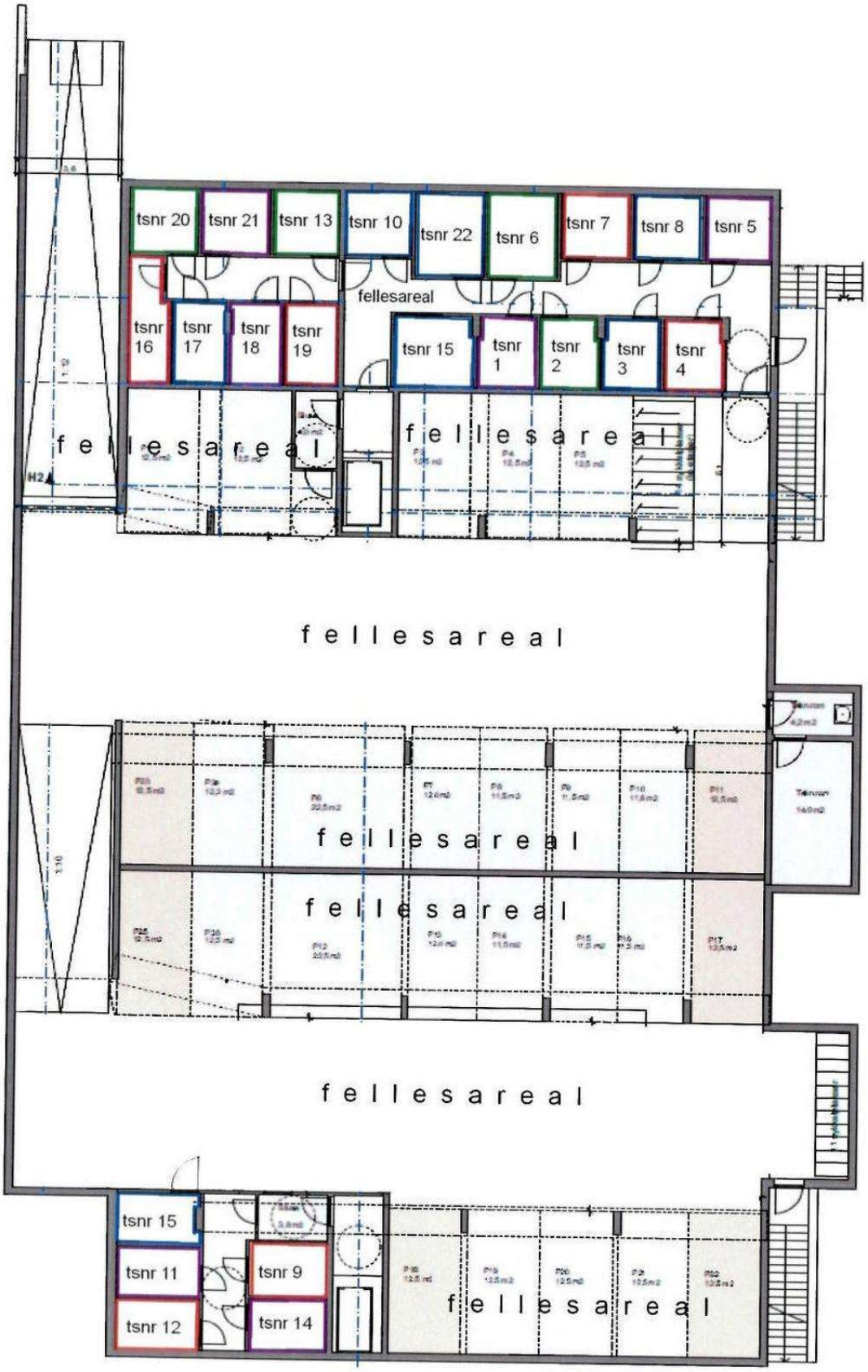
Tegning:

3.etg

abc-byggsystem

Arkitekttegninger B

Prosjekt: **#Contact Address1** Generals Wibes Hage		Dato: 30.03.15
		Tegn: MAS
		Kontrol: TCH
Gnr./Bnr.: -	Kommune: -	Godkjent: TCH
Tiltakshaver: #Client Full Name		Målestokk: 1:100
Prosjektnr.: 70041	Tegningsnr.: AR.005	Format: A3



PLAN 0 (kjeller)

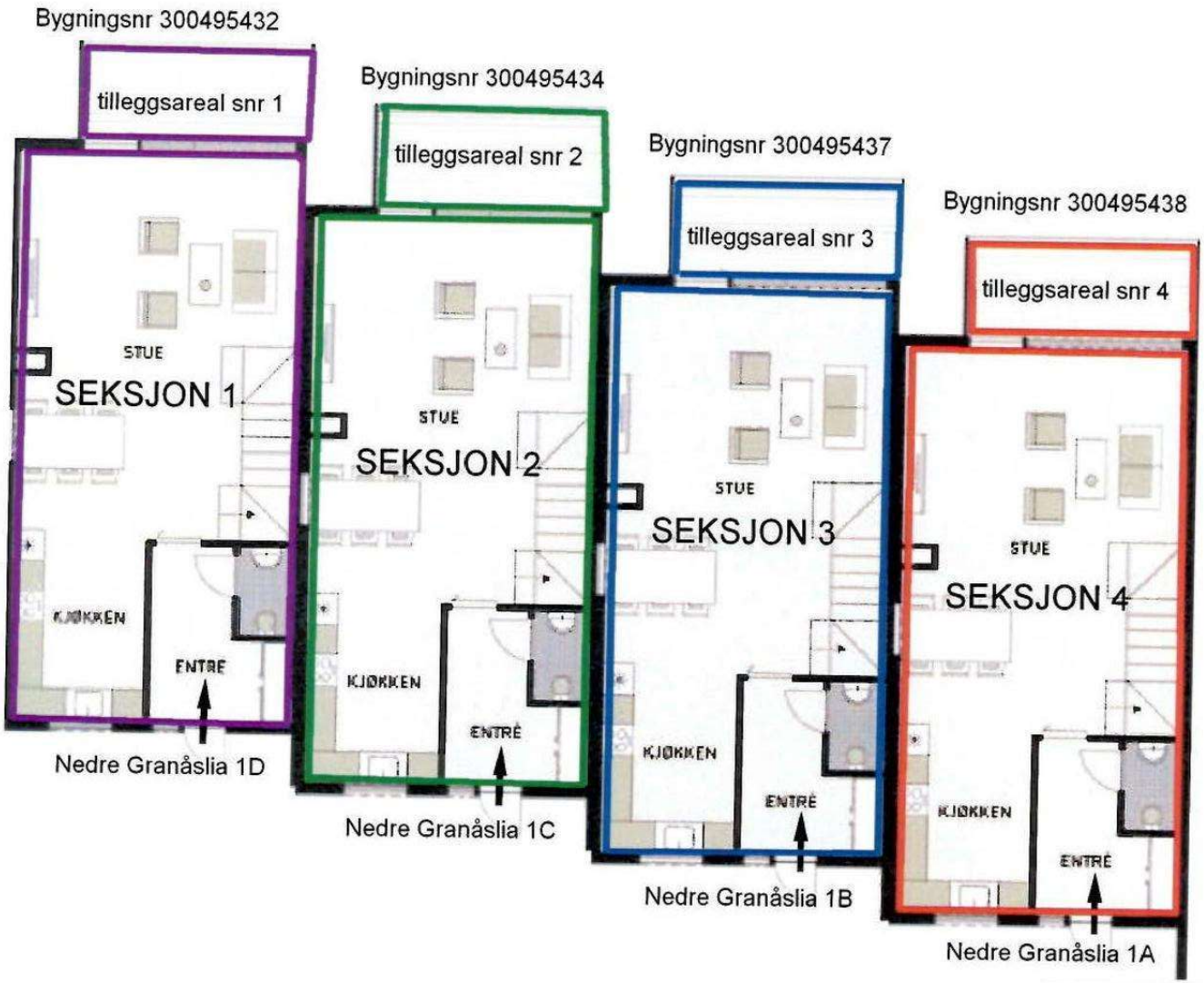
tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr:** 94 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201613542

Dato: 5.04.16



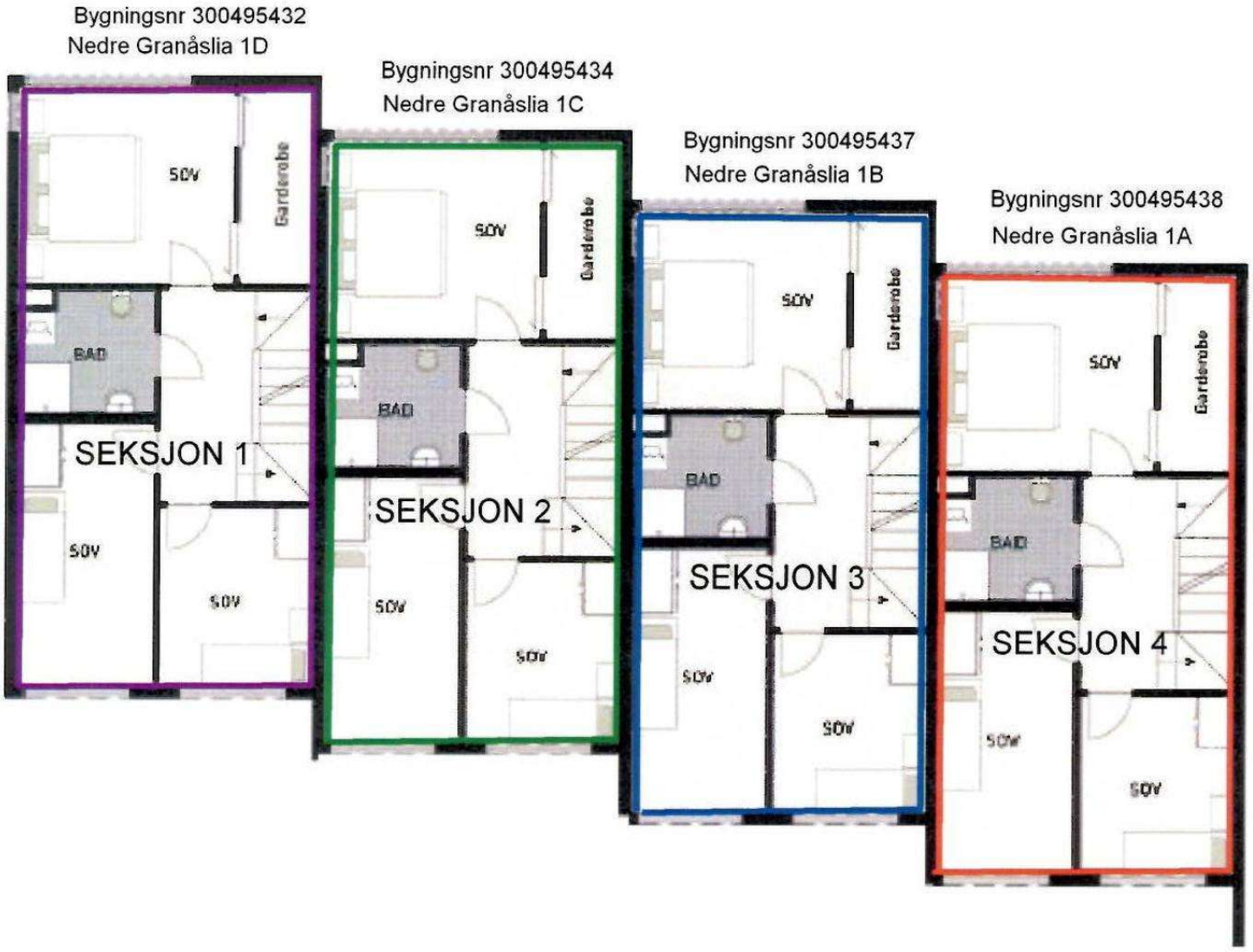
PLAN 1

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr:** 94 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201613542

Dato: 5.04.16



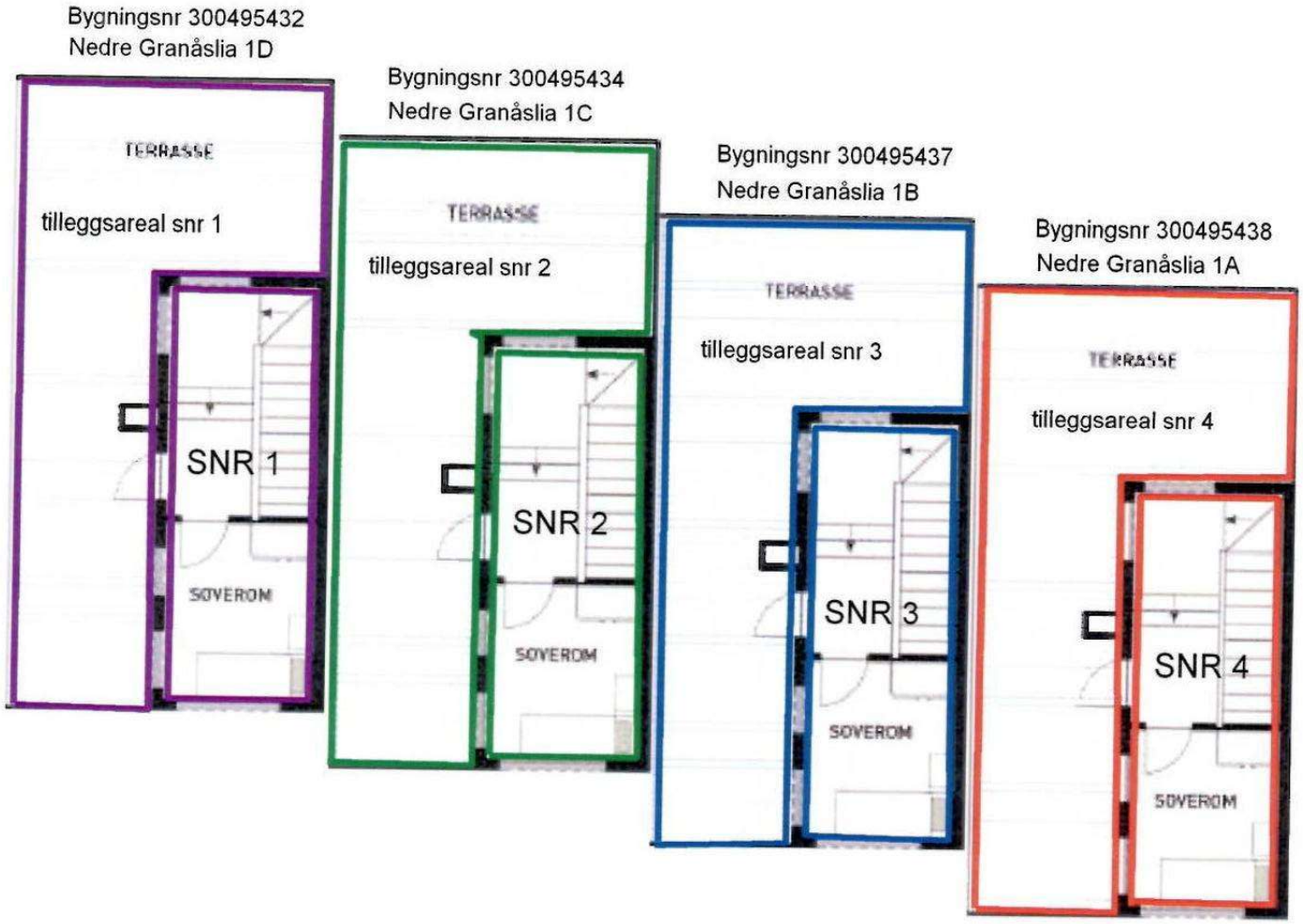
PLAN 2

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr:** 94 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201613542

Dato: 5.04.16 **Side** 7 / 14



PLAN 3

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr:** 94 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201613542

Dato: 5.04.16

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2207/16

abc-byggsystem AS
Kveldroveien 7

N-1407 VINTERBRO

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	15/2306 oppgis ved alle henvendelser		07.07.2016

Nedre Granåslia 1, godkjent søknad om ferdigattest for hele tiltaket, 8 rekkehus og 12-14 leiligheter i to leilighetsbygg samt utomhusarealer

Gnr./Bnr.:	**49/94**
Bygningsnummer:	**300495425**
Ansvarlig søker:	**ABC- BYGGSYSTEM AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**NEDRE GRANÅSLIA 1 AS**

Søknaden gjelder ferdigattest for hele tiltaket.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi: NEDRE GRANÅSLIA 1 AS, Sandgata 4, 7500 STJØRDAL

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.07.2016.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 1080/15, FBR IGT 1438/15, FBR IGT 2285/15 og FBR IGT 3957/15.

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, LILLEBY
JARLEVEIEN 12
7041 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tina Oshaug 7250140
Vår referanse: 3809895/26910580
Bestilling: C3 2025-08-18 (5) 31

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12609	107	31.10.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	49	94	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/12609/107
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 10:20

Dok.nr. 12609 dagbokført 31/10.67
Trondheim byskriverembete

TRONDHEIM KOMMUNE

Stempel kr. 400.-

SKJØTE

I henhold til formannskapets vedtak av 13. oktober 1966 skjøter og overdrar herved Trondheim kommune parsell "a" av eiendommen Granåslia nr. 32 g.nr. 49 br.nr. 94 i Trondheim til Arne Aspaas, f. 1/11 1921

fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Etter målebrev av 25. april 1967 utgjør parsellen 3490,3 m²

og skal betales etter pristakst med kr. 11,- pr. m² omkostningsfritt for selgeren.

Kjøpesummen kr. 38.393,30 - trettiåttetusentrehundreognittitre 30/100 kroner -

er avgjort på omforenet måte.

Gategrunn, som gjøres opp sammen med tomten, legges ut straks uten erstatning.
Grunneiertilskudd skal betales samtidig med tomten.
Kommunen har rett til uten erstatning å anlegge skråning og eller skjæring på tomten.

Kommunen har videre rett til å legge vann- og kloakkledninger inn på tomten og til graving i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold og tilkopling. Det samme gjelder for elektriske kabler og stolpefester. Etter graving skal kommunen uten utgift for eieren sette arealet i den stand det var før gravingen.

Den nye eier plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomten. Eieren hefter for skader som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham.

Ledningene kan når som helst legges, vedlikeholdes og omlegges, om nødvendig med større dimensjoner mot å betale erstatning for eventuelle skader som ikke utbedres av ledningseierne.

Kommunens erstatningsplikt omfatter ikke skader på trær som plantes nærmere ledningene enn 3 meter.

Hus tillates ikke bygget nærmere ledningen enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier.

De regulerte fellesatkomster som bygges av kommunen, vedlikeholdes i fellesskap av de tomteeiere som bruker veien.

Bygging på tomten må være igangsatt innen 1/1 1969. I motsatt fall kan kommunen kreve tomten skjøtet tilbake for salgssummen uten tillegg av omkostninger.

Trondheim, den 20. oktober 1967.

For TRONDHEIM KOMMUNE

Odd Sagör
ordförer.

Trondheim kommune
Ordføreren (Stempel)

E/J.

Gjenpartens riktighet bekreftes.
For Trondheim finansrådmann:
Synnøve Gran.

Nedre Granåslia 1B

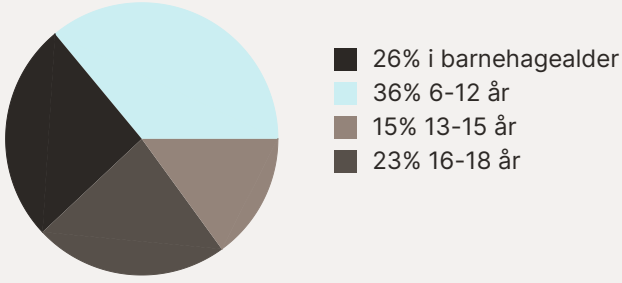
Offentlig transport

Trondheim fengsel Linje 10, 15, 113	4 min 0.4 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	6 min 3.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 7.6 km
Trondheim Værnes	25 min

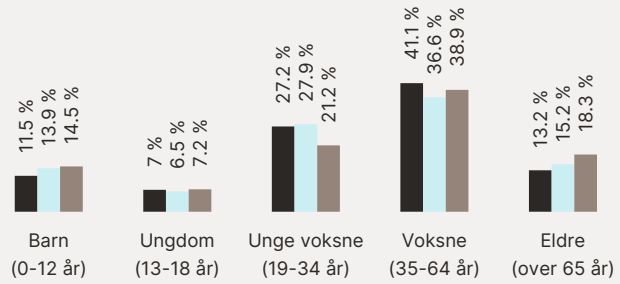
Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	14 min 1.3 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	7 min 2.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	14 min 1.3 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	9 min 0.7 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 4.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jakobsli 15	519	227
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leistad barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 0.4 km
Brundalsgrenda barnehage (3-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	10 min 0.8 km

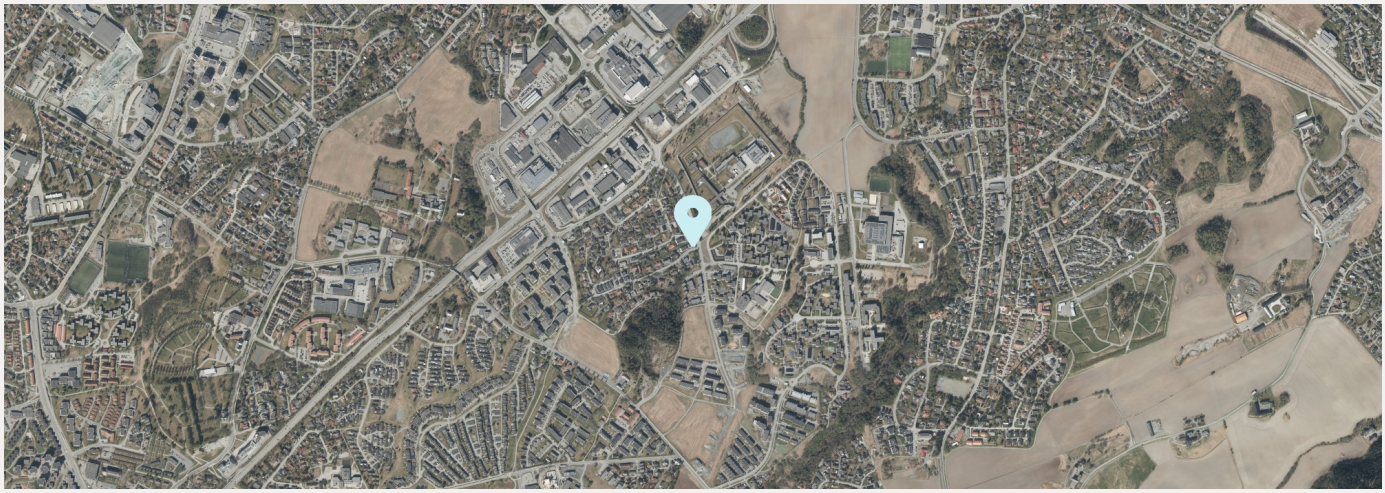
Dagligvare

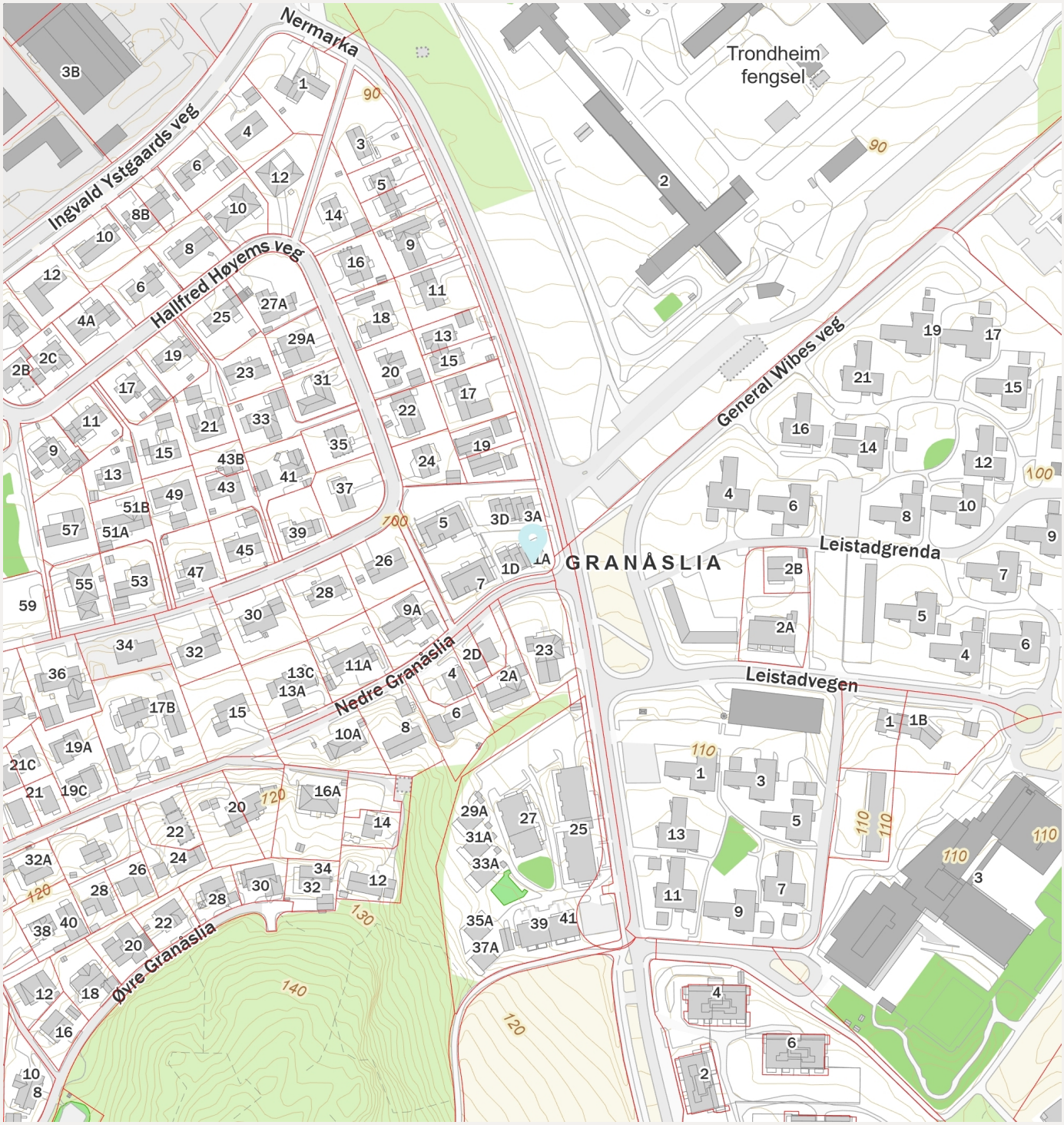
Kiwi Strinda PostNord	9 min 0.7 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	12 min 0.9 km

Sport

Brundalen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Brundalen videregående Aktivitetshall, sandvolleyball	9 min 0.7 km
EasyFit Brunstad	8 min
TrenHer Angelltrøa	13 min

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





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