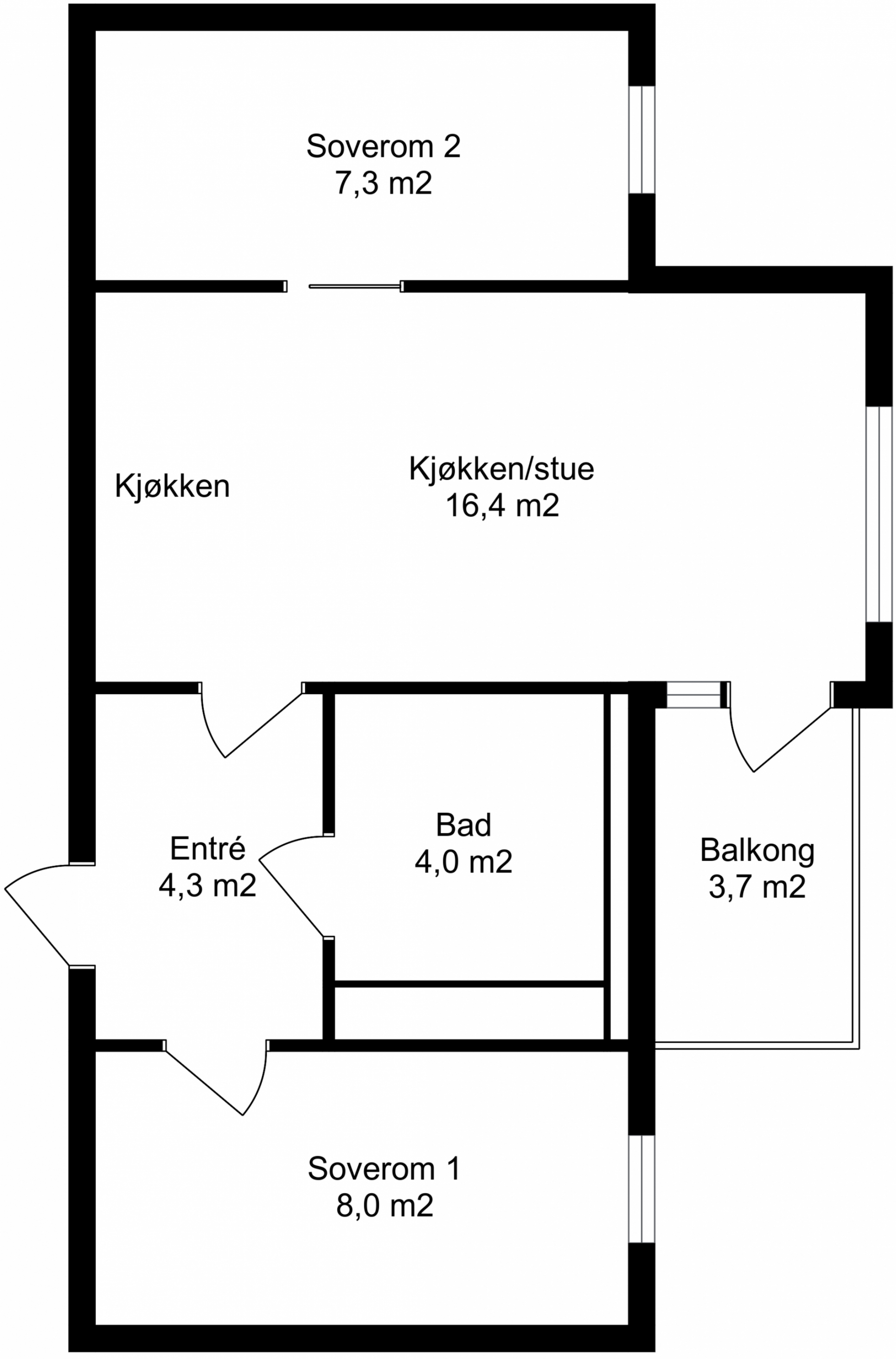
4. etasje



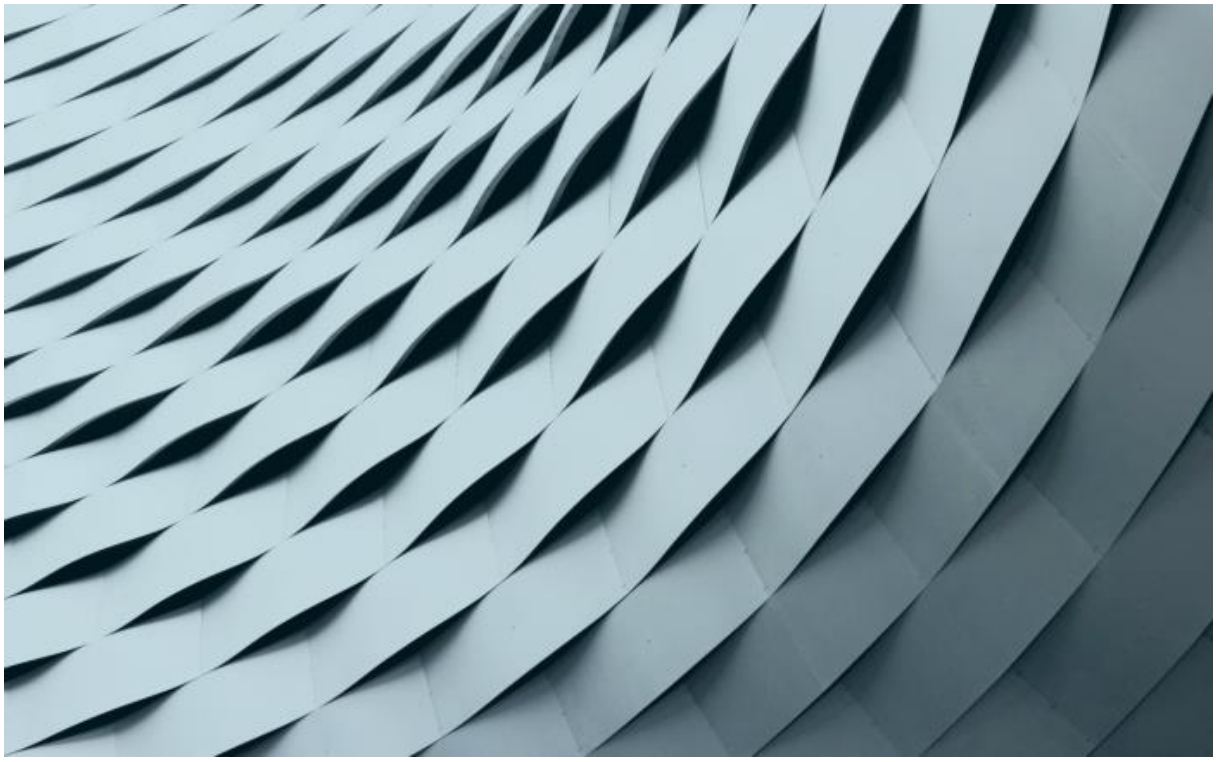
FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tilstandsrapport

Leilighet
Øvre Granåslia 13, 7047 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 49, bnr. 310, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22062-1561 **Eiendomsverdi ref nr:** ZM1982

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Christian Mæhlum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fyksen Takst AS

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

Hans Christian Mæhlum
Uavhengig Takstingeniør
hans@fyksentakst.no
975 39 078

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

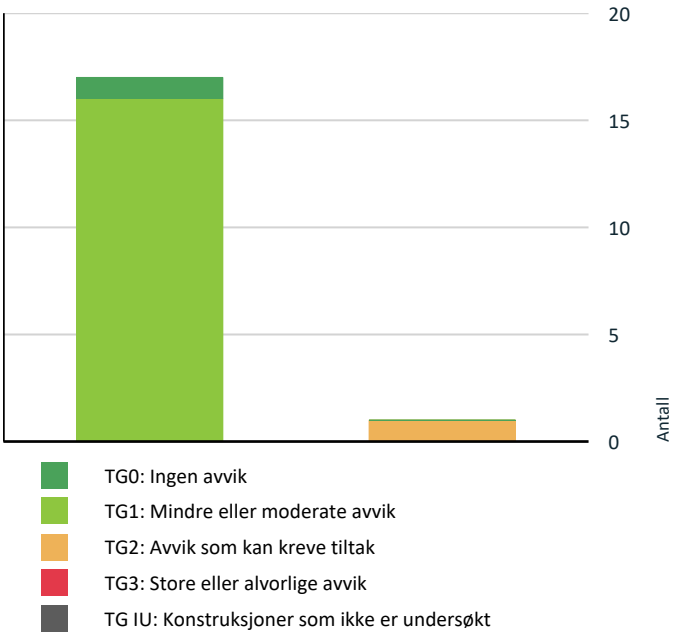
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er fra byggeår og er oppført i betong. Gulvet er belagt med flis, rekkverket er av glass og metall.
Avrenning fra gulvflate og eventuell tekking er skjult under terrassebord og ble ikke kontrollert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater er fra byggeår og består av parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere består av betong fra byggeår. Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er en prefabrikkert baderomskabin som har blitt produsert på en fabrikk, deretter har modulen blitt fraktet og montert på byggeplass.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon på rommets oppbygging foreligger i form av Sintef Tekniske Godkjenning nr. TG 2183, som er fremvist i FDV perm.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt flate i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres riss under dusjgarnityr. Ned mot gulv er det krakelering av flis. Faste og elastiske fuger er misfarget.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Rens av faste og elastiske fuger anbefales.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen. Membran/mansjett er klemt til sluket med klemring.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og veggmontert dusjgarnityr. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en baderomskabin.

Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert på badet. Overløp fra skapet er ført til ukjent plassering, det forutsettes at dette er ført til avløp. Anlegget er fra byggeår.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår. Aggregatet er plassert over stekesone. Eier opplyser at filter blir skiftet hvert 2 år.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming via radiator.
Anlegget er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår i følge selger. Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Ny installasjon

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring fra byggeår er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

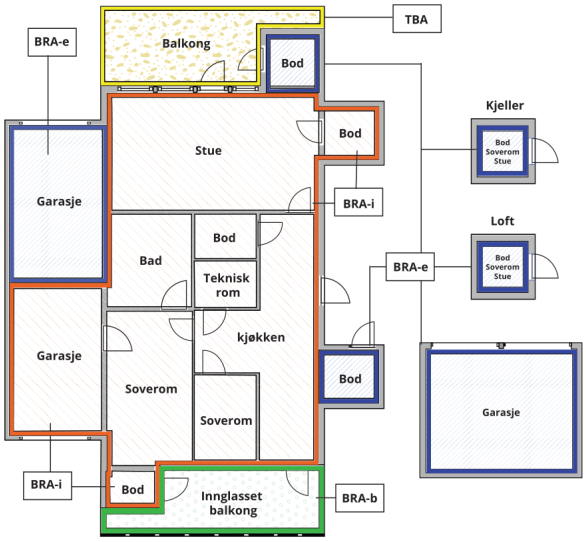
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	43			43	4
Kjeller		10		10	
SUM	**43**	**10**			**4**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
18.5.2026	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør
	Stian Samdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	49	310		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Granåslia 13

Hjemmelshaver

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZM1982

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260045
Addresse	Øvre Granåslia 13		
Postnr.	7047	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Stian Samdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Varig

Polise/avtalenr.:

2812902

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Stian Samdal*

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Øvre Granåslia 13, 7047 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304539**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300653630**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **105,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 903 kWh**



Øvre Granåslia 13, 7047 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øvre Granåslia 13, 7047 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Strinda Hageby 4
Øvre Granåslia 13
7047 TRONDHEIM

Vår ref.: 1088/28
Type: Sameie frittstående
Eiere: Stian Samdal

Organisasjonsnr: 924 433 264 **Seksjonsnr:** 28

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 019**

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	989
Tilleggsytelser:	Fastbeløp måling og avregning energi	151
	Velforeningskontingent	150
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	399
Måler:	1088 Varme Strinda Hageby 4: 1088/28 A konto fjernvarme (133 - 28)	330

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Boligselskapet har fjernavleste målere.

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Finn Robert Müller
Adresse: ØVRE GRANÅSLIA 15
Postnr/-sted: 7047 TRONDHEIM
E-post: strindahageby4@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	133
Annen formue:	7 561	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 28

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 49/310 - seksjon:28
Bygningstype: høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

Boligopplysninger:

Sameiet Strinda Hageby 4
Øvre Granåslia 13
7047 TRONDHEIM

Vår ref.: 1088/28
Type: Sameie frittstående
Eiere: Stian Samdal

Organisasjonsnr: 924 433 264

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring Polisenr: 8072298

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	El og vannbåren
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Kjøpt bruksrett i p.kjeller. Følger leilighet ved salg. Se vedtektene. ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Har midlertidig bruksrett til p-plass i felles parkeringskjeller i realsameie - se vedtekter.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4
Øvre Granåslia 9-15
7067 TRONDHEIM

Vår ref.: 973/9190
Type: Tingsrettslig sameie
Eiere: Stian Samdal

Organisasjonsnr: 923 389 555 **Seksjonsnr:**

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Tilleggsytelser: Drift og vedlikehold parkering (forfall hver 3. md.) (600,00 i Apr. 26) 0

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. hver 3. mnd. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele betalingsperiode. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Finn Robert Müller
Adresse: ØVRE GRANÅSLIA 15
Postnr/-sted: 7047 TRONDHEIM
E-post: strinda.parkering3og4@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2026

Felleskostnader: 0
Gebyr: 0
Rente: 0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 49/305
Bygningstype: Parkeringsanlegg
Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring Polisenr: 3826710

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei
Parkeringstype: ()
Systemlås: Nei Antall rom:
Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei Kategori: Parkeringsanlegg i p.k
Fasiliteter:

Ordensregler for Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4

Versjon 1, gjeldende fra 09.03.2023

Formål og omfang

- Formålet med ordensreglene er å sikre trygg og sikker bruk og drift av garasjeanlegget.
- Ordensreglene gjelder alle eiere og brukere av garasjeanlegget.
- Eierne er ansvarlige for etterlevelse av reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder reglene.
- Styret har plikt og myndighet til å påse at ordensreglene blir overholdt.
- For forhold som ikke er særskilt regulert i ordensreglene, kan styret gi instrukser som brukerne plikter å forholde seg til.

Bruk av garasjeanlegget

- Garasjen skal primært brukes til parkering av kjøretøy. Motorsykkel og tråsykkel regnes som kjøretøy.
- Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet, jfr. vedtektenes § 6.
- Det er ikke lov til å benytte garasjen til verkstedlignende aktiviteter, men det er tillatt å skifte hjul.
- Det er ikke tillatt å vaske biler inne i garasjen.
- Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.
- Biler / motorsykler / scootere som har olje-/drivstofflekkasje skal ikke hensettes i garasjen. Blir gulvet forurenset må dette rengjøres uten opphold, for eiers regning.
- Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes utenfor biloppstillingsplassene. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Feilparkering/hensetting som nevnt over, kan medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.
- Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av- og pålessing.

Drift og ansvar

- Det anmodes om at alle regelmessig rydder og feier sin parkeringsplass gjennom året, spesielt om vinteren.
- Garasjen skal holdes ryddig og sikret for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
- Søppel og rask skal ikke hensettes / kastes i garasjen. Det finnes ingen søppelbeholdere i garasjen pga. fare for skadedyr.
- Feil og mangler skal varsles til en representant for styret så snart som mulig.
- Eiere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjeanlegget, samt for skader påført av egne gjester.
- Den daglige drift utføres av vaktmester som opptrer på sameiets og styrets vegne for å holde orden og påse at ordensregler følges.
- Verdigjenstander bør sikres og ikke forlates synlig i bilen.

Oppbevaring

- Parkeringsplassene i garasjen er primært for parkering av kjøretøy. Det er ikke tillatt å lagre møbler, pappesker, bildekk eller annet brennbart /farlig materiale på plassene som f.eks. drivstoff, gassflasker o.l.

Inngrep eller endring i bygningsmassen

- Det er ikke tillatt å foreta noen form for boring i betongkonstruksjonene eller gjøre noen form for montering på vegger, søyler eller i tak uten at det er innhentet skriftlig forhåndsgodkjennelse fra styret.
- Ikke godkjente endringer eller inngrep vil etter advarsel fra styret bli tilbakeført til sin opprinnelige tilstand for den aktuelle eiers regning og risiko, dersom ikke eieren selv utbedrer forholdet.

Brannsikkerhet

- Det er montert brannalarm og sprinklere i garasjen. Vær varsom i nærheten av sensorer for sprinkler og brannmeldere for å unngå unødig brannvarsel.
- Brukerne skal gjøre seg kjent med plassering av brannslukningsapparater og nødutganger.
- Dersom det oppstår brann eller røykutvikling vil alarmen gå. Dersom alarmen går blir brannvesenet automatisk varslet.
- Kostnader som følge av falsk alarm og/eller misbruk av varslingssystemet vil bli fakturert den enkelte.

Brukerne skal sørge for

- At passering gjennom garasjeporten skjer med forsiktighet. Vent til porten er helt åpen før bruker passerer port.
- At dørene fra garasjen og inn til korridorer og trapper lukker seg etter passering.
- Å kjøre rolig og hensynsfullt og respektere fartsgrensen i kjelleren.
- Å passe på at uvedkommende ikke slipper inn i kjelleren.
- Å melde alle skadesaker umiddelbart inn til styret.
- Å sikre eget kjøretøy og holde det låst når man ikke er til stede.
- At det ikke foregår aktivitet som kan forstyrre nattesøvnen til beboerne i boligsameiene.

Ved utleie

- En parkeringsplass i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i sameiene Strinda Hageby 1 til 6.
- Ved utleie skal ordensregler og sameiets gjeldende vedtekter vedlegges leiekontrakten. Utleier kontakter styret for adkomst med telefon til parkeringsporten.
- Eier må informere styret i sameiet om hvilken plass som leies ut og hvem som er leietaker og i tillegg gi styret kontaktinformasjon.

Brudd på ordensreglene

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

Kontaktinformasjon

- Garasjestyret kontaktes på e-post: parkering3og4@gmail.com
- Det er den enkelte eier, beboer og bruker av parkeringsplass sitt ansvar at styret til enhver tid har deres oppdaterte kontaktinformasjon.
- Forvalter er Bonitas Eiendomsforvaltning AS: post@bonitas.no

For ytterligere kjennskap til parkeringssameiets drift og organisering, vises det til sameiets vedtekter.

SAMEIET STRINDA HAGEBY PARKERING 3 OG 4

Vedtekter
for
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4
(Org.nr. 923389555)

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4

§ 2 Sameiet

2.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie som eier en parkeringskjeller på gnr 49 bnr. 305 i Trondheim Kommune (heretter "Eiendommen" eller "Parkeringskjelleren").

2.2
Sameiets styre skal samarbeide med boligsameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4 samt Velforeningen Strinda Hageby i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier med rett til parkering i parkeringskjelleren eier en ideell andel. Sameiet er ved etablering et blandet tingsrettslig sameie i den forstand at det både består av personlige sameiere og realsameiere.

En personlig sameier kan være både en fysisk og en juridisk person (selskap eller annen sammenslutning). Ved etablering av sameiet er utbygger en personlig sameier i sameiet for alle usolgte parkeringsretter i Eiendommen, og vil beholde disse sameieandelene frem til samtlige andeler med tilhørende parkeringsretter er solgt.

Beboere i sameiene dannet av de 6 byggetrinn i Strinda Hageby, heretter kalt «boligsameiene i Strinda Hageby», som har parkeringsrett i Eiendommen er realsameiere i sameiet. For realsameierne er eierandelen i grunnboken knyttet til den enkelte matrikkel (boligseksjon), slik at eieren av denne matrikkelen til enhver tid kan utøve rettigheten som sameier i sameiet.

Eierandelene er knyttet til hele Sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel. Totalt sett består sameiet av 207 ideelle andeler, hvor hver andel på 1/207 gir rett til parkering på en plass.

3.2
Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, g.nr 49 b.nr. 305 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiere er

de som har kjøpt bolig med garasjeplass. De leiligheter som ikke har kjøpt bruksrett til parkering i kjeller ved kjøp av boligen har mulighet til å kjøpe slik bruksrett dersom det er ledige plasser.

Som **vedlegg 1** følger en oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene og gir melding til forretningsfører ved endringer.

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

Utbygger har rett til å eie og selge de øvrige parkeringsplassene i sameiet til seksjonseiere i boligsameiene i Strinda Hageby. Rettighetene til utbygger kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende boligsameiene i Strinda Hageby, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. Personlige sameiers sameieandeler er ikke knyttet til noen eiendom og personlig sameiere kan derfor fritt pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel separat, dog på de vilkår og med de begrensninger som ellers følger av disse vedtekter.

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

En parkeringsplass i sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i boligsameiene i Strinda Hageby. Utbygger og eventuelle andre personlige sameiere kan leie ut parkeringsplass til andre enn boligsameiene i Strinda Hageby, dersom det er ledig kapasitet i sameiet.

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

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1.** Sameierne som er tildelt plass nr 149a, 149b, 150a og 150b kan ikke fratas sine plasser uten at disse skriftlig samtykker.

Når en eier av en eller flere sameieandeler overdrar sin seksjon følger det antall parkeringsplasser og andeler i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 med, med mindre selger av boligseksjonen har angitt en annen kjøper av parkeringsplassen/plassene.

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

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

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i boligsameiene i Strinda Hageby har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge sameieren har et dokumentert behov.

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

Styret i sameiet har også ellers rett til å pålegge sameiere å bytte plasser dersom dette er nødvendig for å tilrettelegge for installasjon av ladere til el- og hybrid-biler i parkeringskjelleren eller lignende tiltak. Sameiere må i et slikt tilfelle akseptere at den nye parkeringsplassen som anvises har en mindre gunstige plassering enn den opprinnelige, uten at dette gir krav på noen form for kompensasjon.

§ 7 Betaling av felles utgifter

7.1
Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales fire ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene til beboere i sameiene Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader. Utbygger faktureres direkte for de eventuelle sameieandeler utbygger sitter på. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere og sameiere fra de øvrige eierseksjonssameiene.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon for sameiere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4, fra den datoen parkeringsplassen tas i bruk for øvrige sameiere. Utbygger belastes kontingent fra ferdigstillelse av parkeringskjelleren.

7.2
Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av port.

§ 8 Ordinært årsmøte

8.1
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøte holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære årsmøter, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2
Sameiere som er beboere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 skal i årsmøtene representeres ved styret i det boligsameie vedkommende er seksjonseier i, og hvor styret stemmer i forhold til sine seksjonseieres eierandeler. Så lenge utbygger er personlig sameier i sameiet møter utbygger selv i årsmøtet. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere eller sameiere fra de øvrige boligsameiene.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.4
Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

8.5
Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6
Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.7
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som fratar en sameier rettigheter vedkommende er gitt i henhold til disse vedtekter, eller er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1
Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer, inklusiv styreleder. Det skal velges minst ett styremedlem fra hvert av sameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4. I tillegg kan det velges inntil 2 styremedlemmer fra eventuelle øvrige personlige sameierne eller sameiere fra de øvrige boligsameiene. Varamedlemmer kan velges. Styret konstituerer seg selv.

10.2
Styremedlem som selger sin eierseksjon i boligsameiet fratrer automatisk sitt styreverv.

10.3
Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Holde oversikt over sameiere og melde fra til forretningsfører ved endringer
- Forvalte Eiendommen, herunder føre kontroll med økonomien.

- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

10.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5
Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6
Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøte. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8
Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1
Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene i Strinda Hageby som er knyttet til en sameieandel i sameiet (realsameiere) plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter. Dette gjelder også for eventuelle personlige sameiere.

§ 12 Oppløsning

12.1
Sameiet kan ikke oppløses.

Ordensregler
for
Sameiet Strinda Hageby 4

1. Formål og omfang
Ordernsreglene utfyller vedtektene for sameiet som ble fastsatt da sameiet ble opprettet i november 2019.

Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke urimelig eller unødig forstyrrende på naboene. Det skal vises særlig hensyn og alminnelig folkeskikk slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Beboer som vil starte arbeider eller aktiviteter som vil medføre en viss vedvarende støy, bør informere naboer gjennom samtale eller varsel i postkasse/epost/sms.

Det skal være alminnelig nattero i 8 timer fra kl 23 søndag-torsdag og fra kl 24 fredag-lørdag. Søndager og helligdager skal det ikke bores eller bankes.

3. Bruk av leiligheten og tilknyttede arealer
Beboerne skal:

- opptre ansvarlig med ild, varme og gass, slik at det ikke oppstår brann eller at brannvarsler utløses.
- sørge for at røyking eller grilling på balkong/altan ikke er til vesentlig sjenanse for naboer. Det betyr at det ikke skal røykes eller grilles i svalganger eller ved andre steder hvor det er luftinntak eller åpne vinduer. Kullgrill er ikke tillatt.
- straks melde fra til styret dersom det oppdages skjeggkre, kakerlakker eller lignende. Seksjonsseier må for egen regning sørge for desinfeksjon av egen bolig.
- sørge for at risting av tøy og lignende fra balkong, altan eller vinduer ikke sjenerer naboer.
- etterkomme Trondheim Renholdsverk sine regler for avfallssortering (se https://trv.no/sortere/), og reglene i sameiet for bruk av stasjonære innkast og returpunkt for farlig avfall (rødboks).

Vedtektene for sameiet (punkt 3-1, avsnitt 4) pålegger seksjonseier å søke styret om forhåndsgodkjenning til arbeider som påvirker/berører sameiets

fellesarealer og fellesanlegg. Dette vil gjelde fastmontering av solskjerm, vindskjerm, antenne, platting eller lignende. Styret gir nærmere beskrivelse av godkjenningsrutine.

Seksjonseier er selv ansvarlig for nødvendig vedlikehold av leiligheten etter vedtektenes punkt 5-1. Dette gjelder også skifting av filtre og børsterister i ventilasjonsaggregatet.

Feil knyttet til leilighet varsles av seksjonseier til Heimdal Bolig via etablert Apex-system. Andre avvik skal varsles til styret.

4. Fellesarealer

Beboerne skal bidra til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom.
Avfall skal ikke hensettes ved siden av stasjonære innkast eller konteinere.

Fellesdører skal være lukket og låst når de ikke er i bruk. Dette gjelder dører i første etasje for hovedinngang, svalgang og sykkelparkering, samt dører fra parkeringskjeller.
Dørene fra spiraltrapp/rømningstrapp i 1. etasje skal holdes stengt.

5. Kjøring og parkering

Gangveiene fra Øvre Granåslia (hovedvei) og fra Granåsvegen er ikke ment for motorisert kjøretøy, heller ikke gårdsplassene eller hageanlegget i sameiet.

Kjøring og parkering skal begrenses til utrykningskjøretøy, kommunens helse- og velferdstjeneste, post-/budbil, håndverkerbil, vaktmesterkjøretøy, samt nødvendig varetransport.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet forutsatt at det ikke sjenerer eller er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

Det er båndtvang for hund i boligområder i hele Trondheim.
Den som lufter hund eller katt skal hindre at dyret gjør fra seg på plen, lekeplass e.l. i sameiet og skal sørge for å fjerne ekskrementer.

7. Brudd på ordensreglene

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

Klage på brudd på ordensreglene skal rettes skriftlig til styret. I klagen bør det angis om klageren har tatt opp forholdet med den/de klagen rettes mot.

Trondheim, 25. juni 2020

Styret

Vedtekter

for

Sameiet Strinda Hageby 4

(org. nr. 924433264)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret: ordinært årsmøte 20.03.24

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Strinda Hageby 4. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 06.11.19

Samtlige seksjoner i Sameiet Strinda Hageby 4 er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening. Videre vil de boligseksjonene som har kjøpt bruksrett til parkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering Bolig svarende til en (evt. flere) p-plasser eie ideell andel(er) i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4. Det henvises til egne vedtekter for Strinda Hageby Velforening og Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 71 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 310 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 en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod i kjeller.

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 kan selge denne sammen med boligen eller separat. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere parkeringsplasser. Kostnader til parkering beregnes i forhold til antall parkeringsplasser som disponeres. Parkeringsplassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i Sameiene Strinda Hageby 1-6. Bestemmelse om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter, jfr. vedtekter for Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Ved skade på materiell eller skade forårsaket av materiell, som kommer inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt (Eierseksjonsloven § 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten), og der sameiets bygningsforsikring blir benyttet, skal seksjonseier dekke egenandel (pr. 1. februar 2024 kr.: 10 000,-).

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening og parkering, som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4. Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum 3 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Sameiet Strinda Hageby 4 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 308 960	1 308 960	1 308 960	1 308 960
Tillegg elektroniske fellesavtaler		360 396	360 396	360 396	353 500
Andre tillegg	1	127 800	127 800	127 800	127 800
Andre driftsinntekter	2	12 500	553 243	11 040	12 000
Sum driftsinntekter		**1 809 656**	**2 350 399**	**1 808 196**	**1 802 260**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-15 510	-16 920
Styrehonorar		-110 000	-110 000	-110 000	-120 000
Forretningsførerhonorar		-98 019	-94 887	-98 000	-102 200
Honorar administrative tjenester		-4 526	-3 575	-3 700	-4 700
Eksterne honorar	4	-20 360	-19 880	-17 000	-17 300
Kontingent/felleskostnader	5	-127 800	-127 800	-127 800	-127 800
Drifts- og serviceavtaler	6	-153 518	-161 308	-154 400	-174 000
Vaktmestertjenester		-94 675	-153 583	-151 500	-115 000
Renholdstjenester		-83 211	-114 031	-92 000	-92 000
Løpende vedlikehold	7	-163 987	-131 300	-83 000	-82 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-1 834 753	-106 500	-106 500
Elektroniske fellesavtaler		-209 585	-371 031	-395 328	-353 500
Forsikring		-157 852	-132 719	-152 600	-169 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-616	-566	-700	0
Energi, felles		-96 505	-184 568	-200 000	-180 000
Andre driftsutgifter	9	-41 435	-33 388	-76 500	-27 600
Sum driftskostnader		**-1 377 598**	**-3 488 899**	**-1 784 538**	**-1 689 220**
DRIFTSRESULTAT		**432 058**	**-1 138 500**	**23 658**	**113 040**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 657	43 762	25 000	15 000
Netto finansposter		**14 657**	**43 762**	**25 000**	**15 000**
Resultat før skattekostnad		**446 715**	**-1 094 738**	**48 658**	**128 040**
Ordinært resultat etter skatt		446 715	-1 094 738	48 658	128 040
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**446 715**	**-1 094 738**	**48 658**	**128 040**
Disponering av totalresultat:		446 715	-1 094 738	48 658	128 040
Overført til annen egenkapital		446 715	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-1 094 738	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	10 470	5 777
Forskutterte kostnader MBU		133 169	227 886
Periodiserte kostnader		43 449	135 871
Andre fordringer	11	24 162	0
Mellomregning Klare Finans	11	18 477	14 425
Opptjente renter		14 657	43 762
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	889 451	942 181
Sum omløpsmidler		**1 133 835**	**1 369 903**
SUM EIENDELER		**1 133 835**	**1 369 903**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	832 152	385 438
Sum egenkapital		**832 152**	**385 438**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 562	670 244
Forskudd kunder		26 984	151 319
Forskutterte inntekter MBU		76 627	118 280
Påløpte kostnader		72 710	44 622
Annen kortsiktig gjeld		1 800	0
Sum kortsiktig gjeld		**301 683**	**984 465**
Sum gjeld		**301 683**	**984 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 133 835**	**1 369 903**

Sted:_____, dato:_____

Finn Robert Müller Leder	André Ivabakken Bjørsnøs Styremedlem	Torleif Nerbøvik Styremedlem

Gry Anita Odden
Styremedlem

Årsmelding 2025 for Sameiet Strinda Hageby 4

Årsmelding 2025 for Sameiet Strinda Hageby 4

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Strinda Hageby 4 for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Finn Robert Müller
Styremedlem, Gry Anita Odden
Styremedlem, André Ivabakken Bjørsnøs
Styremedlem, Torleif Nerbøvik

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i 2025 gjennomført 8 styremøter. Samarbeidsklimaet har vært godt, og vi har vært fulltallig på alle styremøtene bortsett fra ett.

Det har vært god informasjon underveis, og Teams og Messenger har
vært flittig brukt mellom styremøtene.

Det er også i 2025 gjennomført et beboermøte i perioden og styret har sendt ut flere informasjonsskriv, hengt opp oppslagstavler i begge blokkene og lagt ut informasjon på Tobbportalen (min side).

Det er organisert flere dugnader og treff i hagen for å bidra til en fin hage og et sosialt bomiljø.

Vedlikehold:

Stell av hagen på dugnader og andre tidspunkt av ivrige og dyktige beboere
Beskjæring av busker er utført av Anlegg og Utemiljø og beboere på dugnad
Maling av benker, bord og blomster/urtekasser
Ny belegningsstein lagt ved inngangen til nr. 13
Fellesarealer: Rengjøring av vinduer innvendig og utvendig, glassgelender og gulv på svalganger og polering av heiser
Mose fjernet fra belegningsstein
Forlengelsesrør på nedløp fra tak er montert på både nr. 13 og nr. 15
Flere låssylindre er byttet
Innbruddsbeslag er montert på dører i nr. 13 og nr. 15
Innbruddssikring av nøkkellåsene våre er montert (ståldeksel på låsen)
Ett-årsbefaring med malerfirma.

Grunnet mye egeninnsats fra styret og god dugnadsinnsats på hageanlegget, samt gjennomgang/oppfølging/endring... av avtaler og reklamasjoner har vi klart å holde driftskostnadene relativt lave.
Styret har selv utført flere vaktmesteroppgaver samt testet sprinkleranlegg hver måned.

Styret i Sameiet Strinda Hageby 4

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strinda Hageby 4 mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Åsvang Skole - Gamle Jonsvannsveien 12.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: André Ivabakken Bjørsnes

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

Vedtak:
Valgt ble: Mona Røsnes

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 23

Antall fullmakter:10

Totalt stemmeberettigede:33

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Det kom kommentar etter konstitueringa om at det var kommet en oppdatert versjon av innkallinga på Min Side.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 120 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedtektsendring - sak fra styret

I dagens vedtekter §3, 3-1 (4) står følgende:

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

Styret foreslår å endre første setning slik at godkjenning kun kan gis av årsmøtet. Ny tekst vil være:

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

Begrunnelse:
Formålet med endringen er å sikre at tiltak som innebærer inngrep i fellesarealer eller fellesanlegg behandles av sameiets øverste organ. Dette gir en mer forutsigbar og demokratisk beslutningsprosess, og sikrer at større eller varige tiltak vurderes av alle seksjonseiere samlet – ikke kun av styret.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Saken ble trukket av styret under møtet.

5.2 Søknad om utvidelse av takterrasse til leilighet H0402 i ØG 15

Vedlagt ligger søknad om utvidelse av takterrasse til leilighet H0402 i Øvre Granåslia 15.

Styret har mottatt to innsigelser på tiltaket. Disse følger vedlagt.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Saken oppnådde ikke flertall for tillatelse til utvidelse av takterrasse.

25 stemmer mot
7 stemmer for
1 blank stemme

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Finn Robert Müller (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:
Finn Robert Müller

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Torleif Nerbøvik (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Torleif Nerbøvik

I tillegg ble det valg inn et varamedlem for et år.
Valgt ble Asbjørn Hoff

Møtet ble hevet 19:28

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Heimdal Eiendomsmegling AS	976 232 909	Tonje.berge@hem.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Vestre Rosten 69	7072	HEIMDAL	99634170

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	49	310	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
874375942	Heimdal Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	35	B	13	B	62	B	25	B	53	B	37	B	36	B	49	B	72	B
2	B	81	B	14	B	53	B	26	B	100	B	38	B	114	B	50	B	81	B
3	B	72	B	15	B	40	B	27	B	29	B	39	B	62	B	51	B	35	B
4	B	62	B	16	B	53	B	28	B	41	B	40	B	53	B	52	B	41	B
5	B	53	B	17	B	100	B	29	B	81	B	41	B	40	B	53	B	100	B
6	B	40	B	18	B	29	B	30	B	72	B	42	B	128	B	54	B	53	B
7	B	53	B	19	B	41	B	31	B	62	B	43	B	35	B	55	B	40	B
8	B	100	B	20	B	81	B	32	B	53	B	44	B	68	B	56	B	77	B
9	B	29	B	21	B	72	B	33	B	40	B	45	B	53	B	57	B	81	B
10	B	41	B	22	B	62	B	34	B	53	B	46	B	40	B	58	B	72	B
11	B	81	B	23	B	53	B	35	B	100	B	47	B	77	B	59	B	81	B
12	B	72	B	24	B	40	B	36	B	29	B	48	B	81	B	60	B	35	B
Sum tellere:		4520				Nevner =		4520											

Dato	Innsenderens underskrift
16.09.19	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øvre Granåslia 13 og 15, 7047 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	HEIMDAL BOLIG AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			

N

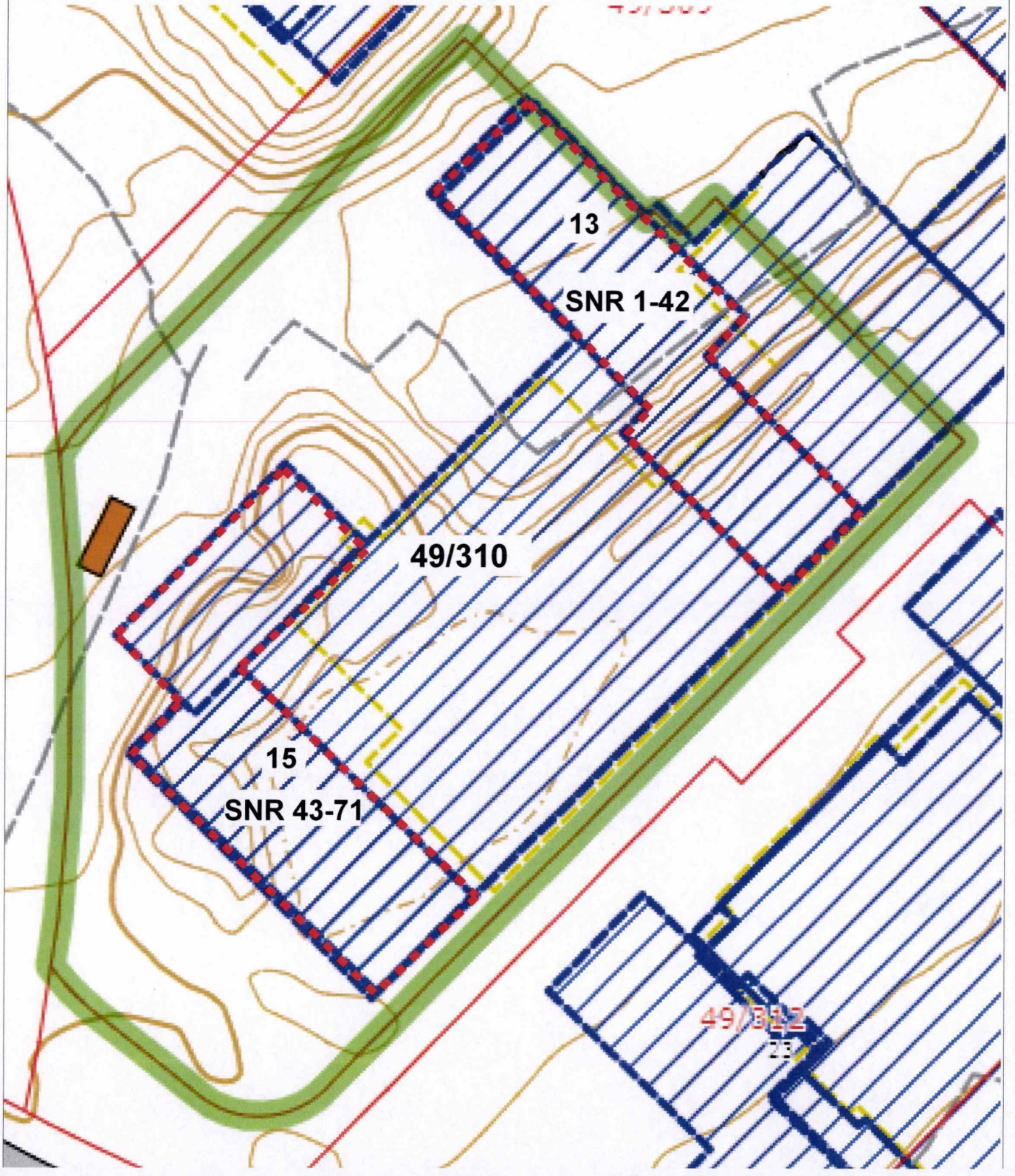
side 1/6

TRONDHEIM

Dato: 30/9-2019 Sign:

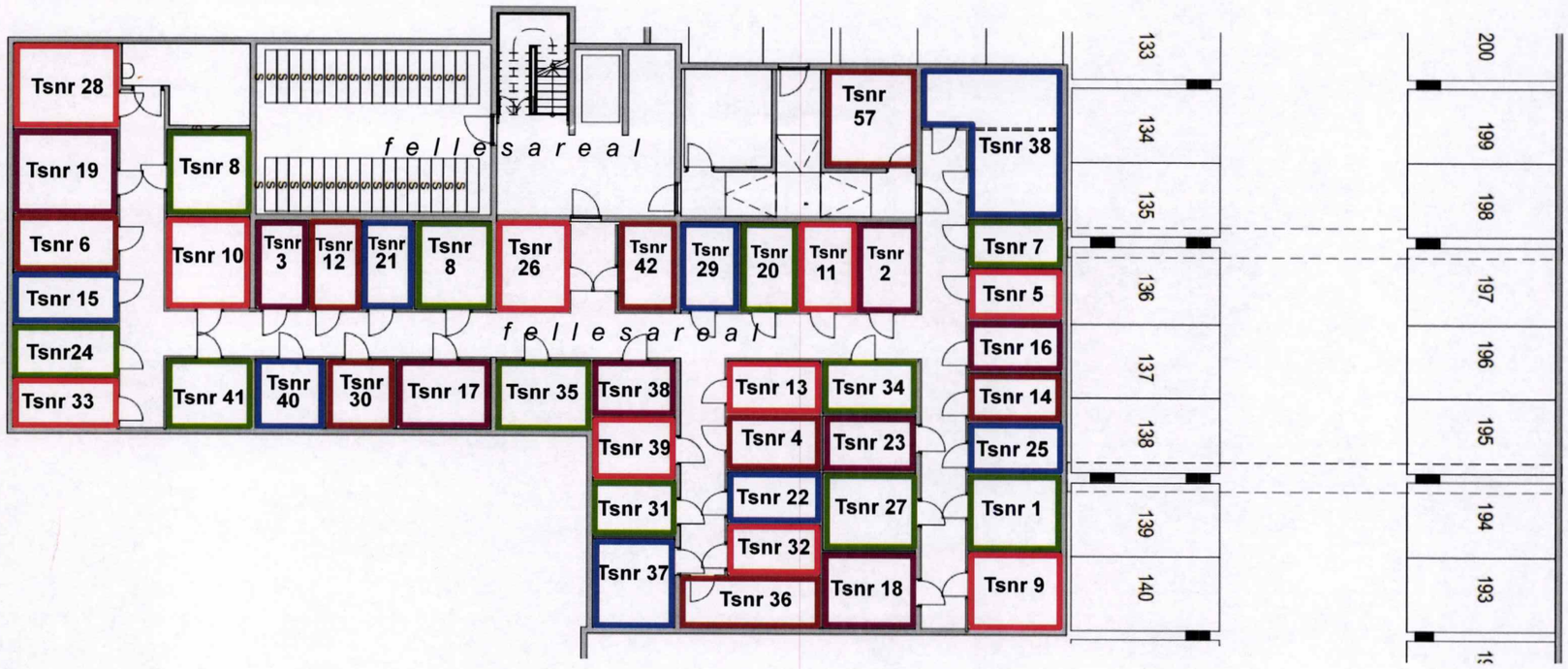
seksjonert eiendom markert med grønn strek

ikke målestokk

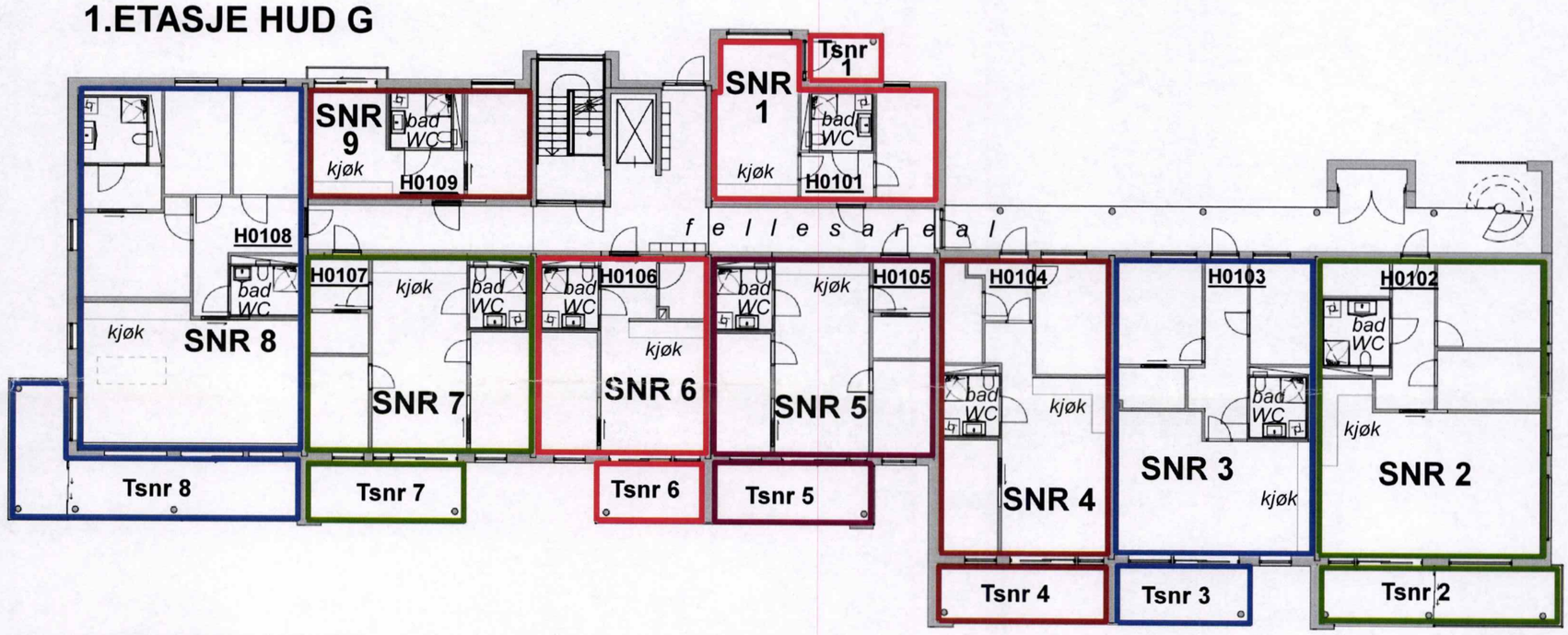


Attestert kopi av dok.nr. 2019/132172
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 14:42
Kartverket

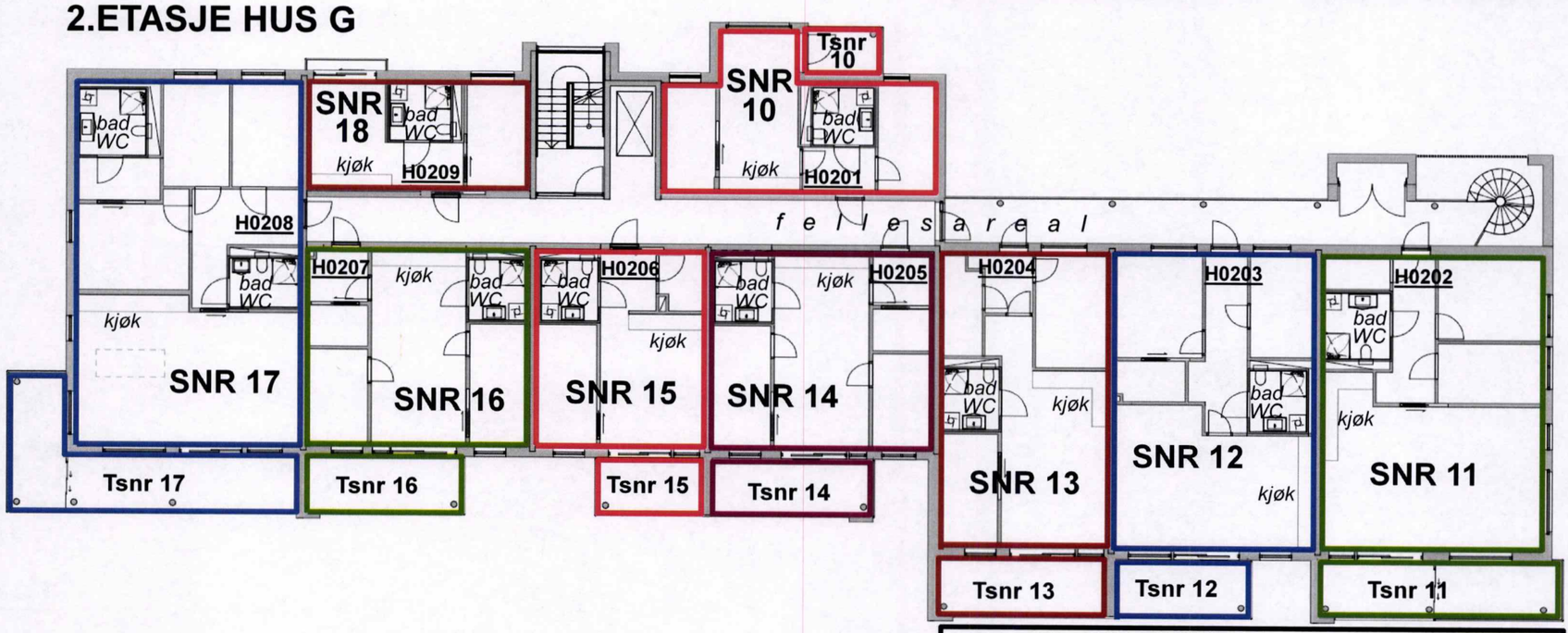
KJELLER HUS G



1.ETASJE HUD G



2.ETASJE HUS G



SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Bygningsnr 300653630

Øvre Granåslia 13

Eierseksjonering

Gnr: 49 Bnr: 310 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201931867

Dato: 2.10.2019 Side 2 / 6

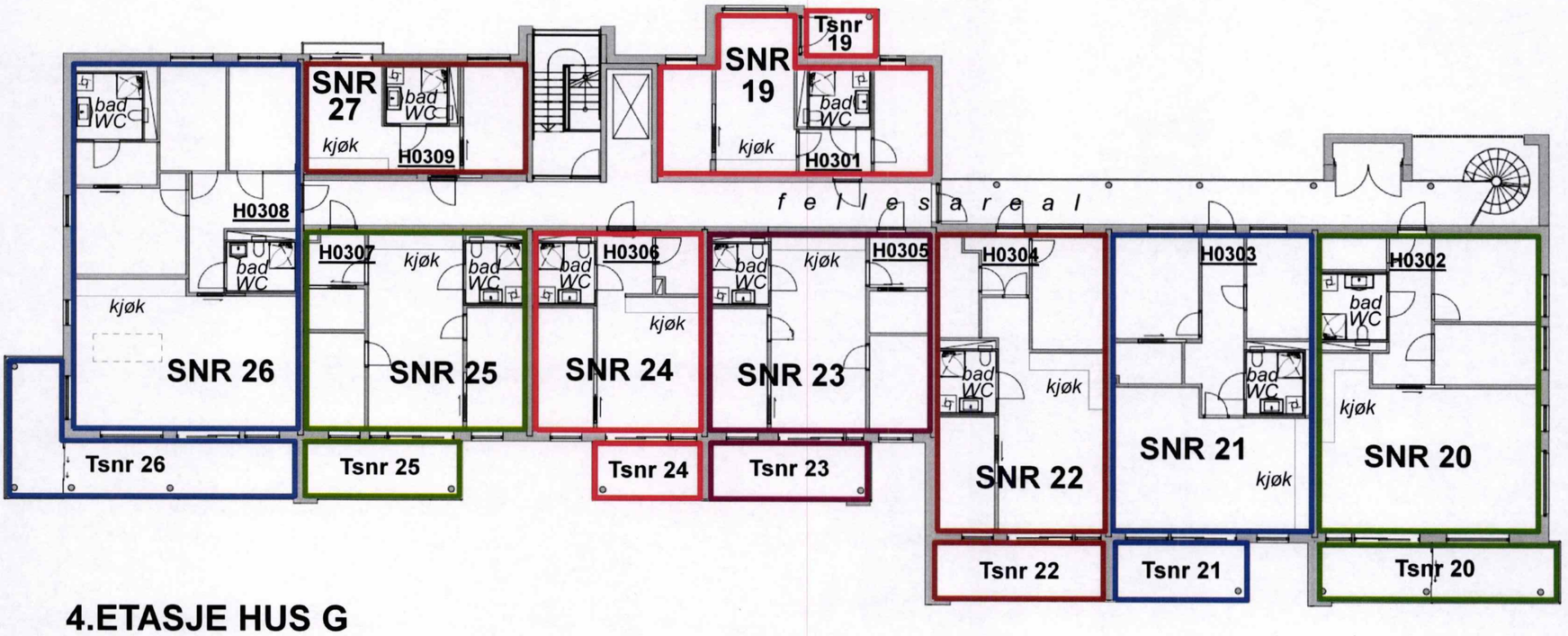
Tillatelse til seksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

Side 10 av 13

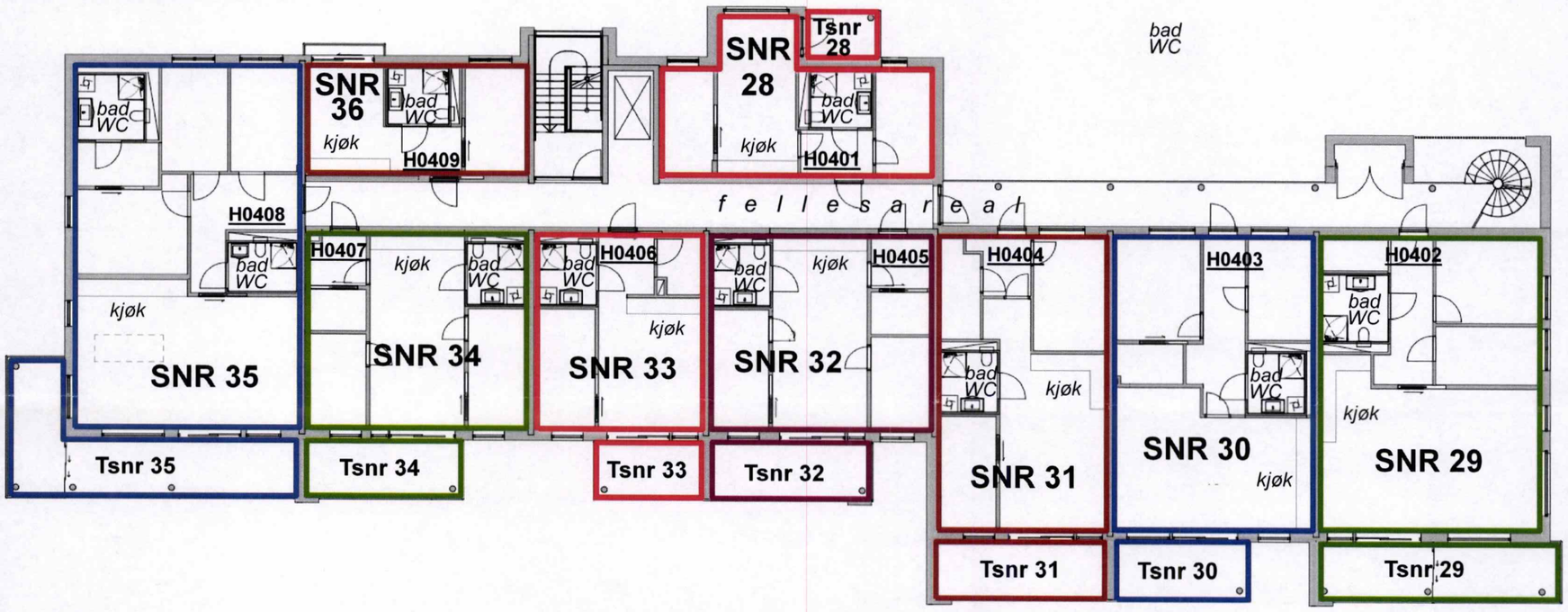
Attestert kopi av dok.nr. 2019/13217725/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 14:42

Kartverket

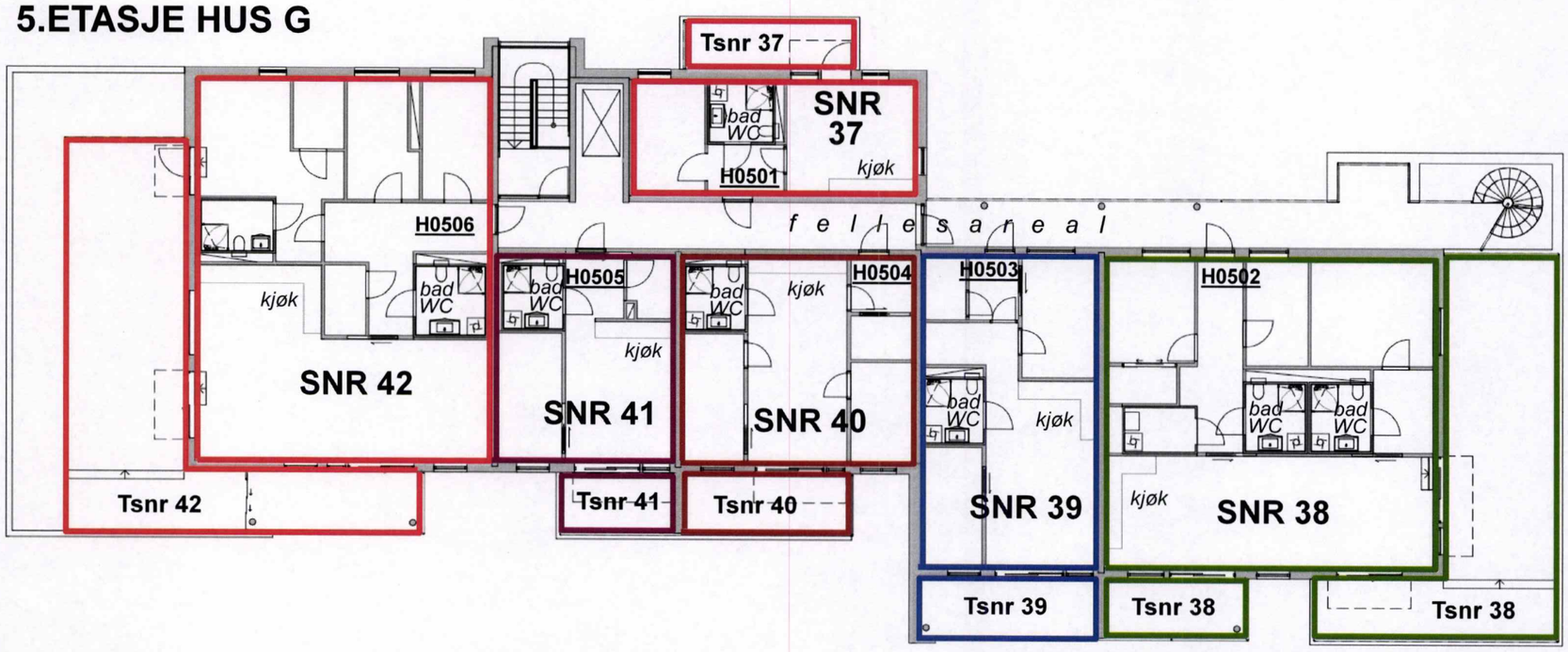
3.ETASJE HUS G



4.ETASJE HUS G



5.ETASJE HUS G



SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Bygningsnr 300653630

Øvre Granåslia 13

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr: 310** **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201931867

Dato: 2.10.2019 **Side 3 / 6**

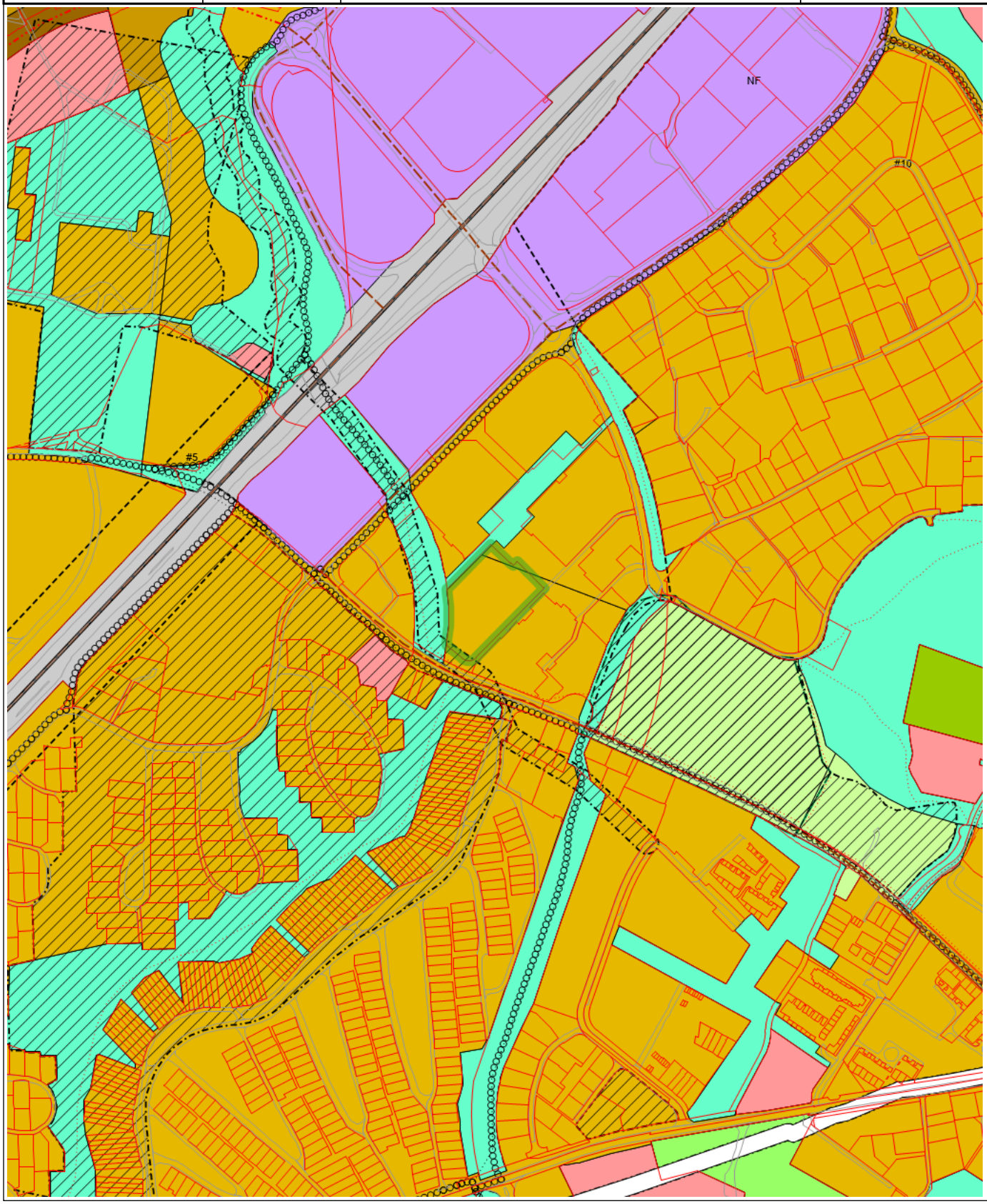
Tillatelse til seksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Øvre Granåslia 13 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-20/84264 oppgis ved alle henvendelser		13.12.2021

Øvre Granåslia 13 og 15, Granås vest, byggetrinn 4, ferdigattest for to nybygg (bygg G og H) med 71 leiligheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	49/310/0/0, 49/305/0/0
Bygningsnummer:	300653632, 300653630
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	STRINDA HAGEBY 4-6 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STRINDA HAGEBY 4-6 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 18.11.2021.

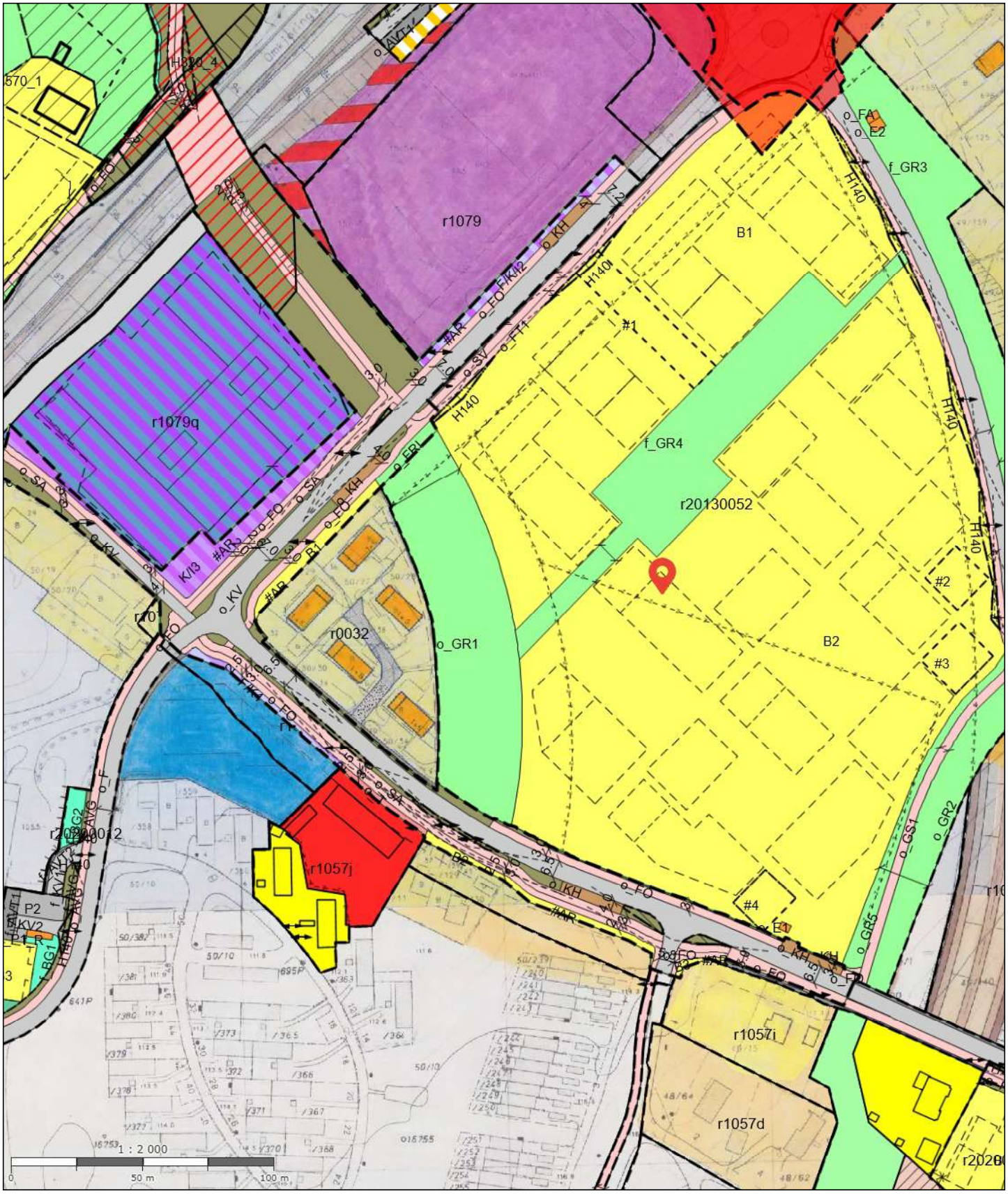
Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- Rammetillatelse BYGG-17/84307-5 datert 09.11.2017
- Igangsettingstillatelse del 1 BYGG-17/84307-12 datert 03.08.2018
- Igangsettingstillatelse del 2 BYGG-17/84307-15 datert 21.09.2018
- Igangsettingstillatelse del 3 BYGG-17/84307-21 datert 29.11.2018

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for bygg G i vedtak BYGG-20/84264-4 datert 10.01.2020 og for bygg H i vedtak BYGG-20/84264-9 datert 05.02.2020. Samt fristforlengelse av midlertidig brukstillatelse i vedtak BYGG-20/84264-13 datert 23.09.2020.



Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:2000
Dato:20/5-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Øvre Granåslia 13

Nabolaget Angelltrøa/Åsvang - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Angelltrøvegen Linje 10, 113	3 min 0.2 km
Voll studentby Totalt 17 ulike linjer	16 min 1.4 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	5 min 3.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 7.6 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	9 min 7.6 km

Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 449 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 470 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Eberg skole (1-7 kl.) 398 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 335 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 494 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	22 min 1.8 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	6 min 4 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100

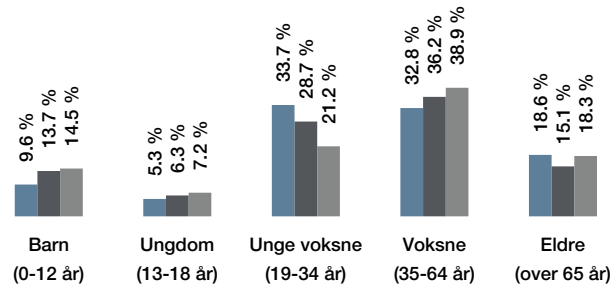
Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Angelltrøa/Åsvang	1 519	846
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Angelltrøa barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Brøset barnehage (1-5 år) 97 barn	7 min 0.6 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Strinda PostNord	3 min 0.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 93/100

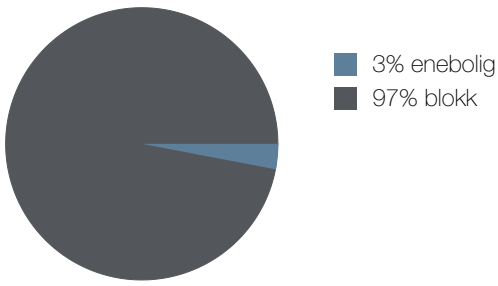
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

Eberg ballbane Fotball	6 min 0.5 km
Granåslia ballløkke Ballspill	6 min 0.5 km
TrenHer Angelltrøa	6 min
EasyFit Brunstad	13 min

Boligmasse



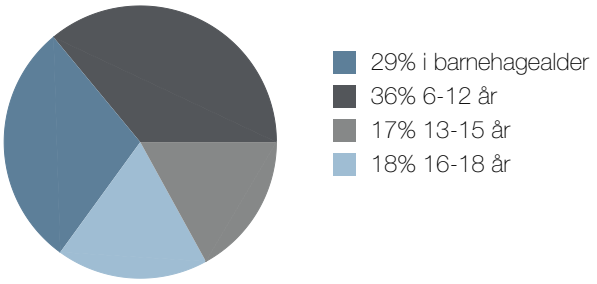
«Trygt, rolig og grønne områder»

Sitat fra en lokalkjent

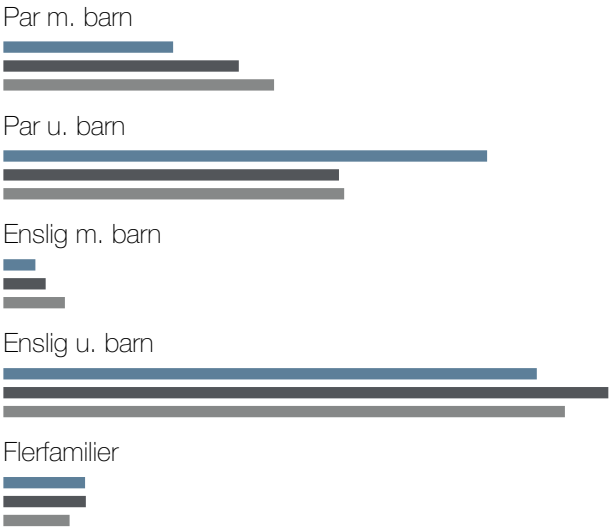
Varer/Tjenester

Valentinlyst Senter	22 min
Apotek 1 Moholt	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023