

Havseilervegen 18



Velkommen til

Havseilervegen 18



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Grilstad Marina

Fantastisk kanalhus med endebeliggenhet og svært etterspurt beliggenhet. 2 p-plasser og båtplass i marina. Fjernvarme.

Prisantydning	14 900 000,-
Omkostninger	373 850,-
Totalpris	15 273 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 602,-
BRA-i	148 kvm
Totalt BRA	161 kvm
Soverom	4
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Ansvarlig megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Havseilervegen 18 – et spektakulært enderekkehus med sjelden beliggenhet helt i vannkanten av vakre Grillstadfjæra!

Boligen ligger i et rolig og attraktivt nabolag, med kort gangavstand til både badestrand, lekeplasser, restauranter og flotte turområder. Samtidig er det bare en kort kjøretur til Trondheim sentrum, noe som gir en perfekt kombinasjon av naturnær livsstil og byens fasiliteter.

- Kvaliteter:
- Unik beliggenhet i enden av rekken, med fri utsikt fra to sider
- Sjelden mulighet!
- Terrasse vendt mot kanalen
- Egen båtplass like utenfor døren
- Tre moderne bad – stilrene og påkostede, med kvalitetsinnredning
- To p-plasser i garasjeanlegg
- Eksklusiv standard med gjennomgående kvalitetsmaterialer
- Smarthusteknologi

Vel møtt til en hyggelig visningsopplevelse!

Arealer og innhold

BRA-i:	148 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	161 kvm
TBA:	54 kvm

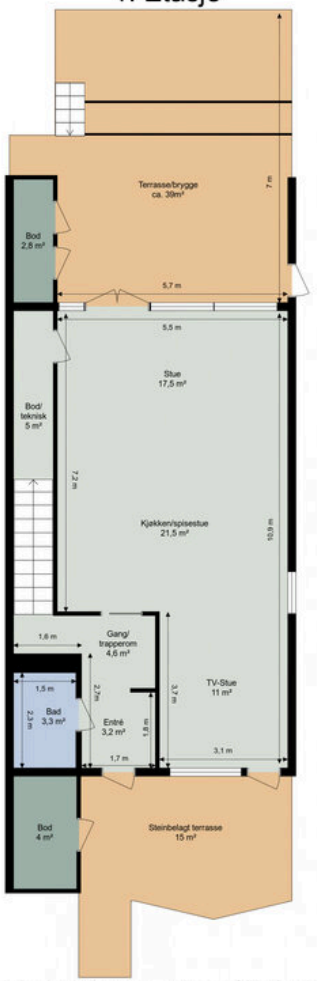
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entrè/gang, kjøkken, bad, stue og bod/teknisk.
BRA-e: 13 kvm. Veranda, bod, inngangsparti og kjellerbod.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 54 kvm. Veranda og brygge samt terrasse fremside.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. 4 soverom, gang/trapperom og 2 bad samt bod.
Total BRA: 77 kvm.

Havseilervegen 18

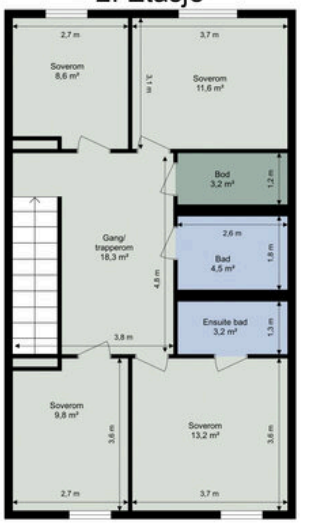
1. Etasje



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

Havseilervegen 18

2. Etasje



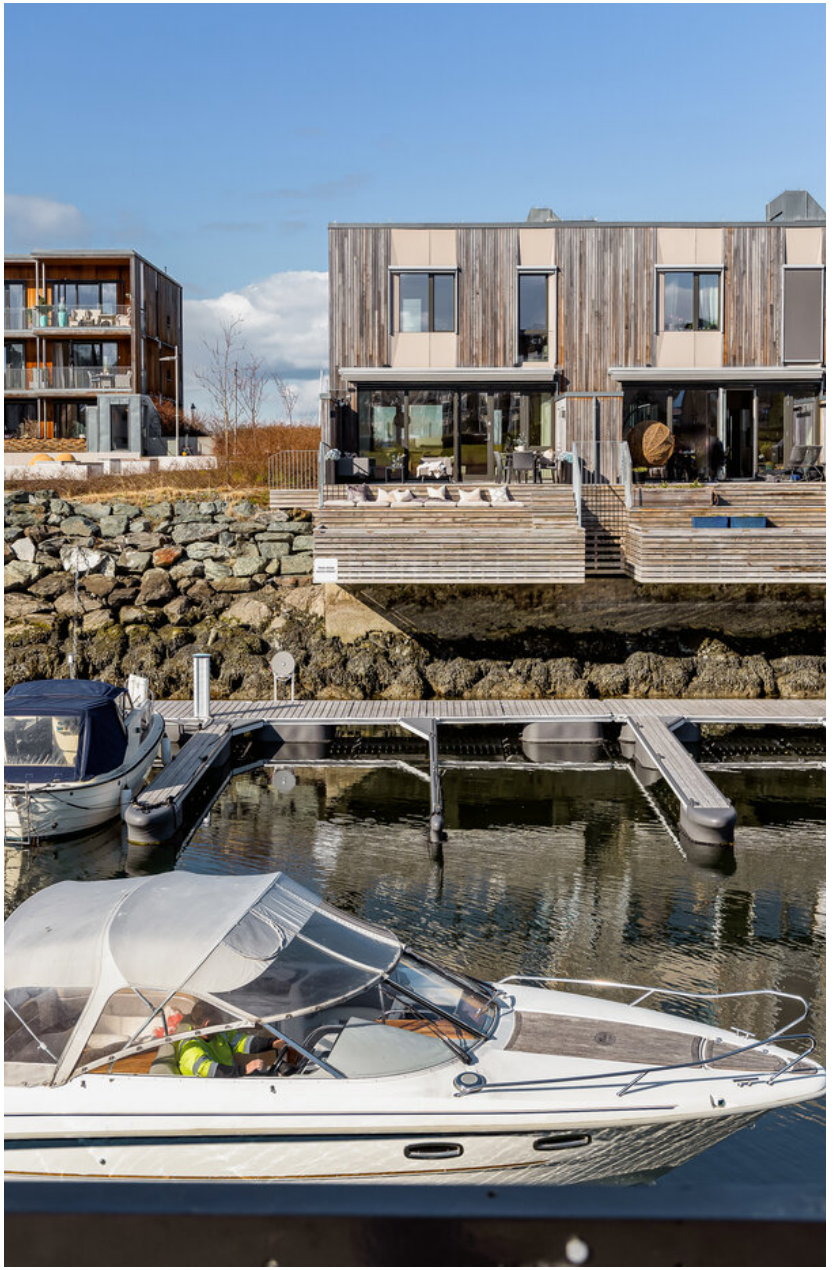
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

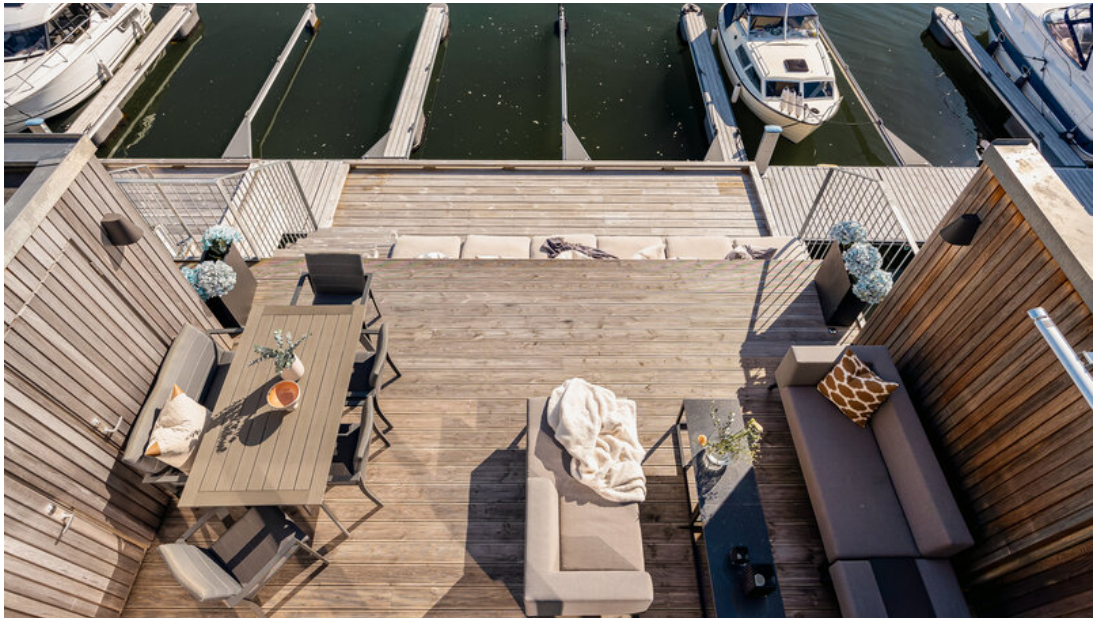

PRIVAT BRYGGE
ADGANG FORBUDT











































































Informasjon

Havseilervegen 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0070/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Havseilervegen 18, 7053 RANHEIM
Gnr 17, bnr 953, snr 9 (ideell andel 1/1) / Gnr 17, bnr 954 (ideell andel 1/49) / Gnr 17, bnr 955 (ideell andel 5/218) i Trondheim kommune

Selger
Trym Hoff

Kjøpesum og omkostninger
14 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
372 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
373 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
388 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 273 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 288 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 161 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entrè/gang, kjøkken, bad, stue og bod/teknisk.
BRA-e: 13 kvm. Veranda, bod, inngangsparti og kjellerbod.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 54 kvm. Veranda og brygge samt terrasse fremside.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. 4 soverom, gang/trapperom og 2 bad samt bod.

Total BRA: 77 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom deneres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Innhold

Velkommen til Havseilervegen 18 – et spektakulært enderekkehus med sjelden beliggenhet helt i vannkanten av vakre Grillstadfjæra. Her får du en bolig utenom det vanlige – med eksklusiv standard, gjennomtenkte løsninger og utsikt til kanalen/sjøen fra to sider. Dette er et hjem for deg som verdsetter kvalitet, komfort og en maritim livsstil.

Med en romslig planløsning over to etasjer og hele 155 kvm bruksareal, tilbyr boligen en perfekt kombinasjon av funksjonalitet og eleganse. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys og gir en fantastisk romfølelse – samtidig som de åpner opp mot den rolige kanalen og det vakre fjæralandskapet utenfor.

Høydepunkter ved boligen:
- Unik beliggenhet i enden av rekken, med fri utsikt og minimalt med innsyn
- Skjermet terrasse vendt mot kanalen – et perfekt sted for rolige morgener og sosiale kvelder
- Egen båtplass like utenfor døren – for enkel tilgang til sjøen og skjærgården
- Tre moderne bad – stilrene og påkostede, med kvalitetsinnredning
- To private parkeringsplasser i lukket kjelleranlegg
- Vannbåren gulvvarme fjernvarme
- Smarthusteknologi for enkel styring av lys, varme og sikkerhet
- Gjennomgående høy standard – materialvalg og detaljer som bærer preg av kvalitet og omtanke
- Åpen og luftig planløsning, ideell for både hverdag og selskapeligheter

Boligen ligger i et rolig og attraktivt nabolag, med kort gangavstand til både badestrand, lekeplasser, restauranter og flotte turområder. Samtidig er det bare en kort kjøretur til Trondheim sentrum, noe som gir en perfekt kombinasjon av naturnær livsstil og byens fasiliteter.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg et moderne hjem med umiddelbar nærhet til sjøen – i et av Trondheims mest etterspurte boligområder.

P-ROM

1. etasje: Entrè/gang, kjøkken, bad, stue.
2. etasje: 4 soverom, gang/trapperom og 2 bad.

S-ROM

1. etasje: Bod/teknisk.
2. etasje: Bod.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong / terrasse: TG2 grunnet manglende rekkverk da dette er et krav etter dagens standard ifbm. personsikkerhet ved opphold på bryggen.
- Trapp: TG2: Håndløper er etablert på 1 side. Forskrift på byggetidspunktet stiller krav til håndløper på begge sider.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg. Elbil-lader tilknyttet den ene plassen.

Ellers godt med gjesteparkeringsplasser på felles tomt.

Det medfølger båtplass til boligen (Båtplass nr 16). Båtplassen kan fritt omsettes til andre boligeiere i Havseilervegen, samt leies ut for inntil 1 år. Styret i sameiet Havseilervegen Marina sør skal informeres skriftlig. For ytterligere informasjon, se vedlagte vedtekter i prospekt.

Sammendrag selgers egenerklæring

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja.
Beskriv: Litt dårlig avtrekk på kjøkken noen ganger.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Standard tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Seneste måling er utført i juni 2025.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Rekkehus oppført i to etasjer. Grunnmur oppført som støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er att og tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. Boligen er tilknyttet fjernvarme, som ivaretar tilførsel

av varmt forbruksvann og vann til oppvarming av vannbåren gulvvarme i 1. etg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet (varmekabler)
- Fjernvarme (vannbåren)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. kr. 908,- det siste året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 602,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader fordeles på følgende poster:

- Felleskostnader driftsdel Kr. 1 131,-
- Områdeforening Kr. 37,-
- Kontigent realsameiet Kr. 1 952,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler Kr. 565,-
- Kostnad målingsbasert avregning Kr. 107,-
- 596 Fjernvarme Sam. Havseilerv. Kanalhus: 596/9 a konto fjernvarme (95-9) Kr. 810,-

Kommunale avgifter

Kr 27 840,-pr. 2025

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomskatt inngår i de kommunale avgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: Inkl. i felleskostnader.
- Alarm: Ikke etablert.
- Kabel-tv/internett: Inkl. i felleskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Årlig avgift til Sameiet Havseilervegen Marina Sør (båtplass nr 16) er kr. 4 300,- for 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 923 583,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 694 333,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Havseilervegen Kanalhus, orgnr. 919179724

Om sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner og fikk seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.04.2017.

Det er nylig blitt bygd kombinert smørebod og sykkelreparasjonsbod i fells parkeringsanlegg. Boden er i P-kjelleren mellom Havseilervegen 3 og 5 og står til disposisjon for alle i Kanalhusene og Bryggeleilighetene. Realsameiet har kjøpt inn smørejern og bord. Den enkelte må holde seg selv med smurning og glider.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Fellesformue

Kr 31 603,- pr. 17.06.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

- Årsresultat for 2024: 56 445,-
- Disponible midler 31.12.24: 505 644,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukere av eiendommen.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf

Polisenr. SP0003192957

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 667 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et særdeles attraktivt, veletablert boligområde på Grilstadfjæra, med flotte uteområder rundt, og med nærhet til det meste av servicefasiliteter. For den shoppingglade ligger Sirkus Shopping få minutters kjøretur unna, og nærmeste dagligvare er Coop Extra på Grilstad ca 1km unna. I tillegg finner du barneskole og barnehage ca. 1km unna, herunder Ranheim skole og flere barnehager. Samt ungdomsskole og videregående like tilknyttet Charlottenlund skolskrets.

Ikke langt unna boligen finner du også enden på Trondheim mest populære sti/turområde, Ladestien. Stien er ca 8 km lang, har flere badeplasser og starter ved Ladehammerkaia. Perfekt sti for å ta treningsturen, eller bare en rolig søndagstur. Dersom du heller skulle ønske å ta treningen inne, er Impulse Grilstad kort vei unna boligen. I tillegg er Ranheim idrettsanlegg 10min gange unna.

Ta turen til Ranheimshallen for gratis varm løpe- og styrketrening om vinteren. Du finner du også 3T avdeling Ranheim, i tribunen ved Extra Arena. 3T tilbyr store lokaler over 2 plan. Kollektivtransporten består av buss, og nærmeste bussholdeplass er metrobusslinje 1 - Anders Søyseths veg bare 500m unna.

Flipper Café ligger et steinkast fra leiligheten. Grilstad Marina med gode badefasiliteter og nyetablert badestrand om sommeren ligger i umiddelbar nærhet. Det er ellers et rikt antall badeplasser i fjæra langs Ladestien og Ranheim.

Estenstadmarka er et yndet tur- og fritidsmål for beboere i området. Her har man bl.a. Estenstadhytta med serving og flere km. lysløyper om vinteren.

Bebyggelse

Nærområdet består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplassen Strindfjordvegen ligger ca. 300 meter fra boligen, der går linje 20 som har regelmessige avganger begge retninger. Rotvoll stasjon ligger ca 1,6 km unna, og der går det togforbindelser til Trondheim sentrum og til blant annet Trondheim lufthavn Værnes.

Skoler og barnehager

- Grillstadfjæra barnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Grilstad Fus barnehage (1-5 år) 1 km.
- Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år) 1,8 km.

- Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 1,5 km.
- Trondheim Montesoriskole (1-7 kl.) 1,6 km.
- Ranheim skole (1-7 kl.) 1,9 km.

- Charlottenlund ungdomsskole (8-20 kl.) 2,2 km.
- Trondheim idrettsungdomskole (8-10 kl.) 4,1 km.

- Lukas videregående skole, 1,6 km.
- Charlottenlund videregående skole, 3,1 km.

Barneskole: Ranheim. Ungdomskole: Charlottenlund.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.03.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Meglers kommentar til planløsning: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av reguleringsplan r20140023, stadfestet 26.03.2015 til boligformål, anlegg, samferdsel og grønnstruktur m.m.

Det er blitt utbygd boliger på tomt ut mot Strindfjorden jf. reguleringsplan r20160011. Det er blitt satt opp flere leilighetsbygg, bestående av totalt 380 nye boliger. Byggehøyde er satt til maksimalt 4 etasjer jf. reguleringsplan.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/17/953/9:
16.12.2015 - Dokumentnr: 1180724 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidige rettigheter for gnr. 17 bnr. 937-949 og bnr. 951-955
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:17 Bnr:953
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2017 - Dokumentnr: 310424 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 146/2336

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,30% av salgssum – estimert til kr. 44 700,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for maks 3 visninger) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 360,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. januar 2026

Ansvarlig megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Havseilervegen 18

Havseilervegen 18

Nabolaget Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen på Rotvoll (1-10...	147 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Trondheim Montessoriskole (1-7...	48 elever, 4 klasser	18 min 1.6 km
Ranheim skole (1-7 kl.)	498 elever, 28 klasser	21 min 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8...	467 elever, 27 klasser	6 min 2.2 km
Trondheim idrettsungdomsskole ...	90 elever, 3 klasser	8 min 4.1 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Charlottenlund videregående sk...	1100 elever, 76 klasser	8 min 3.1 km

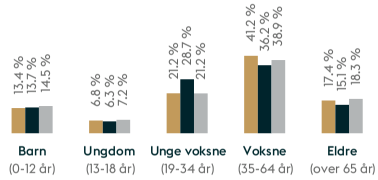
Offentlig transport

Strindfjordvegen	Linje 20	4 min 0.3 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	19 min 1.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 6.4 km
Trondheim Værnes		26 min

Barnehager

Grillstadfjæra barnehage (1-5 ...	80 barn	4 min 0.3 km
Grilstad Fus barnehage (1-5 år...	87 barn	13 min 1 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1...	80 barn	21 min 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Charlottenlund/Rotv	2.799	1 365
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Hasselbakken/Grilstad, ballløk...	8 min
Steinerskolen balløkke	16 min
Impuls Treningssenter Grilstad	7 min
3T-Ranheim	21 min

«Potvoll er paradis på jord med sin nærhet til sjøen og til byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Havseilervegen 18

7053 RANHEIM

5001/17/9/953/0/0

Rapportdato

03.07.2025

TG 0	3
TG 1	19
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 15.06.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@ygggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Havseilervegen 18 , 7053, RANHEIM

Matrikkel: 5001/17/9/953/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2017

Tomt: 2 666.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Trym Hoff

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus oppført i to etasjer. Grunnmur oppført som støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er flatt og tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. Boligen er tilknyttet fjernvarme, som ivaretar tilførsel av varmt forbruksvann og vann til oppvarming av vannbåren gulvvarme i 1. etg.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1 Etasje			
Primærrom 7 m²	**Sekundærrom** 5 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 71 m²	**BTA** 153 m²
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, kjøkken, bad, stue.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/teknisk.	

2 Etasje			
Primærrom 74 m²	**Sekundærrom** 3 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 77 m²	**BTA** 82 m²
Beskrivelse primærrom 4 soverom, gang/trapperom og 2 bad		**Beskrivelse sekundærrom** Bod	

Totalt areal			
Primærrom 81 m²	**Sekundærrom** 8 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 148 m²	**BTA** 235 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

1 Etasje			
BRA-i 71 m²	**BRA-e** 13 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 54 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, kjøkken, bad, stue og bod/teknisk.	**Beskrivelse av BRA-e** bod Veranda, bod inngangsparti og kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda og brygge samt terrasse fremside.

2 Etasje			
BRA-i 77 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i 4 soverom, gang/trapperom og 2 bad samt bod	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 148 m²	**BRA-e** 13 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 54 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 161 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Balkong / terrasse: TG2 grunnet manglende rekkverk da dette er et krav etter dagens standard ifbm. personsikkerhet ved opphold på bryggen.

Trapp: TG2: Håndløper er etablert på 1 side. Forskrift på byggetidspunktet stiller krav til håndløper på begge sider.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/0/953/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2025-07-03

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 07.03.2018

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

3 Grunnmur / fundamenter — TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
TG satt ut fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/0/953/0/0

4 Drenering TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Støpt plate på mark.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

5 Yttervegger / fasader TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning, Fasadeplater

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Utvendig kledning består av liggende/stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

6 Vinduer / dører — TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Verandadør byttet i 2025.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

7 Balkong / terrasse — TG 2

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

Type:
Etablert terrasse med utgang fra stue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG2 grunnet manglende rekkverk da dette er et krav etter dagens standard ifbm. personsikkerhet ved opphold på bryggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

8 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Flatt tak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

9 Taktekking og beslag TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Annet

Taktekking:
Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.
TG satt utfra alder.

Levetid:

- Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

10 Takrenner og nedløp TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Flatt tak med innvendig nedløp av plast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

11 Bad 1 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det observeres skjolder i himling, ingen indikasjon på fukt. Årsaken til dette er ikke kjent.

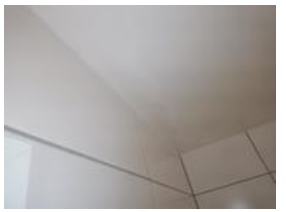
Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene, bortsett fra skjolder på malingen i himling.

Bilde



Levetid:

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

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

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

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

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

12 Bad hovedsoverom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

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

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

13 Bad 2 Etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Dør intill dusj sonen

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

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

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

14 Etasjeskiller/gulv på grunn — TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

15 Trapp — TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
TG2: Håndløper er etablert på 1 side. Forskrift på byggetidspunktet stiller krav til håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

16 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og benkeplate i kompositt materiale.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Vinskap, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Annet

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

17 VVS TG 1

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Teknisk rom

Er varmtvannsbereder kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer TG IU

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Utvendig ved inngangsdør

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
På grunn av manglende tilgang er dette ikke kontrollert.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På grunn av manglende tilgang er ikke sikringsskap kontrollert.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

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

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

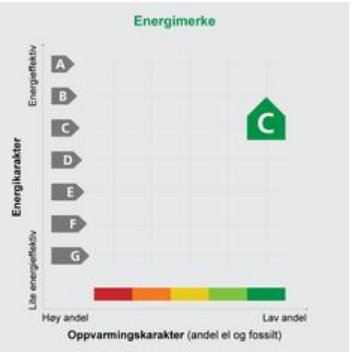
Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

HAVSEILERVEGEN 18 - 5001/17/9/953/0/0

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Havseilervegen 18
Postnr	7053
Sted	Ranheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	17
Bnr.	953
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1435881
Dato	30.08.2022



Innmeldt av	Odd Arild Bakkan

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt — Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hoff, Trym	9578-5997-4-366260	2025-07-03 13:19:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. jul. 2025

Oppdragsnummer
42-0070/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Havseilervegen 18, 7053 RANHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Trym Hoff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Litt dårlig avtrekk på kjøkken noen ganger

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Standard tilstandsrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Seneste måling er utført i juni 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0070/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hoff, Trym	2025-07-03

Identifikasjon

bankID Hoff, Trym

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Havseilervegen Kanalhus torsdag 25.04.2024 kl. 20:00 - Flipper Kafe, adr. Strindfjordveien 40.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:Terje Søbstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Per Arne Gustad

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

Vedtak:
Valgt ble:Stig Straum

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:13

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede:14

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjon

Årsregnskapet for sameiet er gjennomgått av intern revisor Anita Yttersian.

Vedtak:
Årsregnskapet for sameiet er gjennomgått av intern revisor Anita Yttersian, og det er ingen kommentarer.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 25.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedlikeholdskostnader sett i et 40 års perspektiv

Styre har utarbeidet et grovt estimat på framtidige vedlikeholdskostnader (vedlagt) som er et felles ansvar for samleiet. Basert på utarbeidet estimat så er avsetningen ca. 2000,- for liten pr. mnd. pr. seksjon. Kostnadene er basert på nåverdier så indeksregulering kommer i tillegg. Sameiet kan velge å spare i tråd med estimat, eller at samleiet søker å få finansiert rehabiliteringen når den tid kommer eller at den enkelte skyter inn sin andel ved behov.

Forslag til vedtak:
Styret utreder sparing og evt. sparings model (lukket fond som kun kan brukes til formålet) til årsmøte 2025.

Sameiet tar saken til informasjon og den enkelte sameier finansierer sin ander ved behov, alternativt hvis mulig samleiet skaffer finansiering til vedlikehold ved behov.

Styrets innstilling:
Sameiet tar saken til informasjon og den enkelte sameier finansierer sin andel ved behov, alternativt (hvis mulig) sameiet skaffer fellesfinansiering til vedlikehold ved behov.

Vedtak:
Enstemmig: Sameiet tar saken til informasjon og den enkelte sameier finansierer sin andel ved behov, alternativt (hvis mulig) sameiet skaffer fellesfinansiering til vedlikehold ved behov.

5.2 Uavklarte reklamasjonssaker mot Grilstad Marina

Det er 3 pågående saker som styre har jobbet med. De to første ønsker vi en avstemning på før evt. videre saksgang da de er avslått fra GM sin side. Den siste er pågående og ikke avklart så kun til info.

1. I forbindelse med salg av nr. 12 ble sameiet/styre gjort kjent med at takstmann innhentet av selger mener at det ikke er tilstrekkelig sikring mot fall fra brygge. Sameiet ønsker å bli fristilt for ansvar ved en evt. framtidig fallskade fra brygge.
2. Rust trenger igjennom galvaniseringslakk ved sveise skjøter på rekkverk. Reklamasjon avslått av GM da 5 års fristen er utløpt. Vi mener det ikke er utført tilstrekkelig grunningsarbeide som er årsaken til at dette skjer alt for tidlig.

Sig i verandadør. Dette er en stor sak for GM og gjelder leiligheter, rekkehus og eneboliger. Det er tatt ut en dør fra en enebolig som er sendt til fabrikk for testing. Det har ikke kommet konklusjon fra leverandør pt. Saken følges opp videre.

Forslag til vedtak:

1. Alt. 1 -Sameiet fritas for ansvar og saken mot GM avsluttes.

Alt. 2 -Sameiet gis mandat til å engasjere ekstern kompetanse for å følge opp saken mot GM og bygningsmyndighet for å avklare om løsningen er ok eller om det må sikres med rekkverk. (Det er ikke avsatt penger spesifikt til dette i budsjettet.)

2. Alt. 1 -Sameiet engasjerer faglig kompetent utførende til å reparere skaden med egne midler og saken mot GM avsluttes.

Alt. 2. -Sameiet gis mandat til å engasjere ekstern kompetanse for å følge opp saken mot GM. (Det er ikke avsatt penger spesifikt til dette i budsjettet.)

Styrets innstilling:

1. Alt. 2 -Sameiet gis mandat til å engasjere ekstern kompetanse for å følge opp saken mot GM og bygningsmyndighet for å avklare om løsningen er ok eller om det må sikres med rekkverk.

2. Alt. 1 -Sameiet engasjerer faglig kompetent utførende til å reparere skaden med egne midler og saken mot GM avsluttes.

Vedtak:

1.

Enstemmig: Alt. 1 -Sameiet fritas for ansvar og saken mot GM avsluttes.

2.

Enstemmig: Alt. 1 -Sameiet engasjerer faglig kompetent utførende til å reparere skaden med egne midler og saken mot GM avsluttes.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Terje Søbstad

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Terje Søbstad

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kjell Åge Larsen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:Kjersti Strømmen

Protokoll for Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Terje Søbstad (sign.)	29.04.2024
Sekretær	Per Arne Gustad (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Stig Gøran Straum (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Terje Søbstad (sign.)	29.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Havseilervegen Kanalhus torsdag 27.03.2025 kl. 20:00 - Flipper, Strindfjordveien 40, Ranheim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Terje Søbstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Per Arne Gustad

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

Vedtak:
Valgt ble: Knut Eidem

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 13

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Beretning fra intern revisor

Årsregnskapet for sameiet er gjennomgått av intern revisor Anita Yttersian.

Vedtak:
Årsregnskapet for sameiet er gjennomgått av intern revisor Anita Yttersian, og det er ingen kommentarer.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 25000,-

5. Sak fra styret/eierne

5.1 Tilbud fra K. Lund AS på service av varmesentralen til den enkelte.

Tilbud på service av varmesentralen til den enkelte. Arbeid utover det som er nevnt i avtalen må dekkes av den enkelte.
Tilbud vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Enstemmig vedak på at dette bestilles.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Per Arne Gustad
Kjersti Strand

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Marianne Høyer

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Kjersti Strand

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kjersti Strømmen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Kjersti Strømmen

Protokoll for Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Terje Søbstad (sign.)	28.03.2025
Sekretær	Per Arne Gustad (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Knut Eidem (sign.)	31.03.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Tid: Torsdag 25.04.2024 - kl.20:00
Sted: Flipper Kafe, adr. Strindfjordveien 40

Det vil bli et beboermøte etter at årsmøtet er avholdt og avsluttet.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjon

Årsregnskapet for sameiet er gjennomgått av intern revisor Anita Yttersian.

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedlikeholdskostnader sett i et 40 års perspektiv

Styre har utarbeidet et grovt estimat på framtidige vedlikeholdskostnader (vedlagt) som er et felles ansvar for samleiet. Basert på utarbeidet estimat så er avsetningen ca. 2000,- for liten pr. mnd. pr. seksjon. Kostnadene er basert på nåverdier så indeksregulering kommer i tillegg. Sameiet kan velge å spare i tråd med estimat, eller at samleiet søker å få finansiert rehabiliteringen når den tid kommer eller at den enkelte skyter inn sin andel ved behov.

Forslag til vedtak:
1. Styret utreder sparing og evt. sparings model (lukket fond som kun kan brukes til formålet) til årsmøte 2025.
2. Sameiet tar saken til informasjon og den enkelte sameier finansierer sin ander ved behov, alternativt hvis mulig samleiet skaffer finansiering til vedlikehold ved behov.

Styrets innstilling: Sameiet tar saken til informasjon og den enkelte sameier finansierer sin ander ved behov, alternativt (hvis mulig) sameiet skaffer fellesfinansiering til vedlikehold ved behov.

5.2 Uavklarte reklamasjonssaker mot Grilstad Marina

Det er 3 pågående saker som styre har jobbet med. De to første ønsker vi en avstemning på før evt. videre saksgang da de er avslått fra GM sin side. Den siste er pågående og ikke avklart så kun til info.

1. I forbindelse med salg av nr. 12 ble sameiet/styre gjort kjent med at takstmann innhentet av selger mener at det ikke er tilstrekkelig sikring mot fall fra brygge. Sameiet ønsker å bli fristilt for ansvar ved en evt. framtidig fallskade fra brygge.
2. Rust trenger igjennom galvaniseringslakk ved sveise skjøter på rekkverk. Reklamasjon avslått av GM da 5 års fristen er utløpt. Vi mener det ikke er utført tilstrekkelig grunningsarbeide som er årsaken til at dette skjer alt for tidlig.
3. Sig i verandadør. Dette er en stor sak for GM og gjelder leiligheter, rekkehus og eneboliger. Det er tatt ut en dør fra en enebolig som er sendt til fabrikk for testing. Det har ikke kommet konklusjon fra leverandør pt. Saken følges opp videre.

Forslag til vedtak:
1. Alt. 1 -Sameiet fritas for ansvar og saken mot GM avsluttes.

Alt. 2 -Sameiet gis mandat til å engasjere ekstern kompetanse for å følge opp saken mot GM og bygningsmyndighet for å avklare om løsningen er ok eller om det må sikres med rekkverk. (Det er ikke avsatt penger spesifikt til dette i budsjettet.)

2. Alt. 1 -Sameiet engasjerer faglig kompetent utførende til å reparere skaden med egne midler og saken mot GM avsluttes.

Alt. 2. -Sameiet gis mandat til å engasjere ekstern kompetanse for å følge opp saken mot GM. (Det er ikke avsatt penger spesifikt til dette i budsjettet.)

Styrets innstilling:
1. Alt. 2 -Sameiet gis mandat til å engasjere ekstern kompetanse for å følge opp saken mot GM og bygningsmyndighet for å avklare om løsningen er ok eller om det må sikres med rekkverk.

2. Alt. 1 -Sameiet engasjerer faglig kompetent utførende til å reparere skaden med egne midler og saken mot GM avsluttes.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Terje Søbstad

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kjell Åge Larsen

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

08.04.2024
Sameiet Havseilervegen Kanalhus
styret

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		200 832	193 152	200 840	206 865
Tillegg elektroniske fellesavtaler		93 888	76 800	94 000	105 792
Andre tillegg	1	275 328	275 328	271 900	323 576
Andre driftsinntekter	2	4 376	0	0	0
Sum driftsinntekter		**574 424**	**545 280**	**566 740**	**636 233**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-44 831	-42 999	-44 550	-46 550
Honorar administrative tjenester		-3 445	0	-3 400	-3 600
Eksterne honorar		0	-16 480	0	0
Kontingent/felleskostnader	5	-295 776	-295 776	-307 600	-316 476
Drifts- og serviceavtaler	6	-6 240	-15 796	0	-12 500
Løpende vedlikehold	7	-11 338	-3 000	-15 000	-15 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-15 000
Elektroniske fellesavtaler		-100 786	-86 521	-94 000	-105 792
Forsikring		-47 181	-44 176	-48 600	-51 450
Andre driftsutgifter	8	-1 882	-6 153	-7 000	-7 500
Sum driftskostnader		**-534 299**	**-533 720**	**-542 970**	**-596 688**
DRIFTSRESULTAT		**40 125**	**11 560**	**23 770**	**39 545**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 224	6 185	2 000	5 000
Netto finansposter		**14 224**	**6 185**	**2 000**	**5 000**
Resultat før skattekostnad		**54 349**	**17 745**	**25 770**	**44 545**
Ordinært resultat etter skatt		54 349	17 745	25 770	44 545
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**54 349**	**17 745**	**25 770**	**44 545**
Disponering av totalresultat:		54 349	17 745	25 770	44 545
Overført til annen egenkapital		54 349	17 745	0	0

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	10	158 568	158 568
Periodiserte kostnader	10	81 023	71 468
Mellomregning Klare Finans	10	18 340	24 993
Opptjente renter	10	14 224	6 185
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	497 588	420 776
Sum omløpsmidler		**769 743**	**681 989**
SUM EIENDELER		**769 743**	**681 989**

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	449 199	394 849
Sum egenkapital		**449 199**	**394 849**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 594	48 053
Forskudd kunder		17 924	20 685
Forskutterte inntekter MBU		220 609	218 402
Annen kortsiktig gjeld		417	0
Sum kortsiktig gjeld		**320 544**	**287 140**
Sum gjeld		**320 544**	**287 140**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**769 743**	**681 989**

Sted:_____, dato:_____

Terje Søbstad	Kjersti Strand	Per Arne Gustad
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Org.nr: 919 179 724 - 596

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Kontingent	275 328	275 328
Sum andre tillegg	**275 328**	**275 328**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Avregning	4 376	0
Sum andre inntekter	**4 376**	**0**

Avregning gjelder refusjon av salær fra tidligere regnskapsperiode.

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum personalkostnader	**2 820**	**2 820**

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**20 000**	**20 000**

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	295 776	295 776
Sum felleskostnad velforening/sameie	**295 776**	**295 776**

Boligselskapet svarer kontingent til "Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32" for tjenester som forsikring av fellesområder, heis, grøntarealer, veg, renhold og forretningsførsel.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	6 240	12 470
Sum drifts- og serviceavtaler	**6 240**	**15 796**

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	11 338	0
Sum vedlikehold	**11 338**	**3 000**

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	598
Kostnader vedr. styrearbeid	160	2 500
Generalforsamling/årsmøte	0	1 200
Bankgebyrer	626	671
Andre gebyrer	680	766
Tilskudd bomiljø	417	417
Andre kostnader	-2	0
Sum andre driftsutgifter	**1 882**	**6 153**

Org.nr: 919 179 724 - 596

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**394 849**	**377 105**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	54 349	17 745
Årets endring i disponible midler	**54 349**	**17 745**
Disponible midler i periodens slutt	**449 199**	**394 849**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**449 199**	**394 849**

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Noter 2023

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	497 587	420 775
Sum bankinnskudd	**497 588**	**420 776**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**394 849**	**377 105**
Annen egenkapital 01.01	394 849	377 105
Årets resultat	54 349	17 745
Annen egenkapital 31.12	**449 199**	**394 849**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**449 199**	**394 849**

Org.nr: 919 179 724 - 596

Resultat og balanse med noter for Sameiet Havseilervegen Kanalhus.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Styreleder	Terje Søbstad (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Kjersti Strand (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Per Arne Gustad (sign.)	14.03.2024

Årsmelding 2023 for Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Havseilervegen Kanalhus for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Terje Søbstad
Styremedlem, Per Arne Gustad
Styremedlem, Kjersti Strand
Varamedlem, Kjell Åge Larsen

Styrets arbeid i siste periode

Sameiet Havseilerveien Kanalhus har gjenomført følgende aktiviteter:

- 5 styremøter hvorav det første var et oppstartsmøte med tidligere leder da det ikke var kontinuitet i styre.
- 2 møter med GM ved. reklamasjoner, samt en befaring
- Møte med Telia ved. reforhandling av ny 3 års avtale for levering av TV og internett signaler
- Befaring av tak sluk, montering av flere måse pigger på hus 2 samt montering av nye beslag/knekter til stiger. (bistand fra Stig)
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for å kartlegge og bekjentgjøre framtidige kostnader
- Noe innkjøp og økonomisk bistand til julegrantenning (utført av Stig)
- Utlevering av filter
- Samordning av fjernvarmeforbruk for overlevering til Tobb

Uavklarte reklamasjoner er:

- Verandadører mot sør, er det en produksjonsfeil og vil alle bli skiftet?
- Rust i sveise skjøter rekkverk på sørsiden
- Sikring av terrasse/brygge mot kanalen, er dette i henhold til forskrift ? Takstrapport for hus 12 i forbindelse med salg viser at det ikke er det. Må avklares.

Sak ved. Badetrapp etc. vises til årsmelding fra velforeningen Grillstad Marina, da den prosessen følges opp vi advokat innleid av de.

Styret i Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2024

Kanalhus levetid og kostnader utskifting bygningsdeler (sameiets ansvar)

Bygningsdel	Levetid Norsk Standard		Kostnad utskifting		Snitt pr. år		Forfall i kr. Pr. 2023 (6 år)			
			Pr. bolig	Samlett for sameiet (16 boliger)	Pr. bolig		Pr. bolig		Samlett for sameiet (16 boliger)	
Yttertak	15-35	30	kr 250 000	kr 4 000 000	kr	8 333	kr	50 000	kr 800 000	
							kr	-		
Yttervegg-kledning	40-60	60	kr 400 000	kr 6 400 000	kr	6 667	kr	40 000	kr 640 000	4000/kvm ca 100 kvm gjennomsnitt pr kanalhus
							kr	-		
Vinduer	20-60	40	kr 150 000	kr 2 400 000	kr	3 750	kr	22 500	kr 360 000	
							kr	-		
Ytterdører	30-50	40	kr 150 000	kr 2 400 000	kr	3 750	kr	22 500	kr 360 000	
							kr	-		
Terrasser (brygge)	25-30	30	kr 110 000	kr 1 760 000	kr	3 667	kr	22 000	kr 352 000	
							kr	-		
Vannledninger		40	kr 30 000	kr 480 000	kr	750	kr	4 500	kr 72 000	Den del som er sameiets ansvar
							kr	-		
Avløpsrør		40	kr 30 000	kr 480 000	kr	750	kr	4 500	kr 72 000	Den del som er sameiets ansvar
							kr	-		
Varmeanlegg		40	kr 50 000	kr 800 000	kr	1 250	kr	7 500	kr 120 000	Den del som er sameiets anasvar
							kr	-		
Snitt/Sum		40,5	kr 1 170 000	kr 18 720 000	kr	28 917	kr	173 500	kr 2 776 000	

Evt oppgradering til EU bygningsdirektiv ?. Alle boliger opp til energiklasse A innen 2050 ? Starter gradvis i 2030 ?

Ved linjer avskrivning burde det ha vært avsatt kr 2 776 000 pr. utgangen av 2023.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Tid: Torsdag 27.03.2025 - kl.20:00
Sted: Flipper, Strindfjordveien 40, Ranheim

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Beretning fra intern revisor

Årsregnskapet for sameiet er gjennomgått av intern revisor Anita Yttersian.

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Sak fra styret/eierne

5.1 Tilbud fra K. Lund AS på service av varmesentralen til den enkelte.

Tilbud på service av varmesentralen til den enkelte. Arbeid utover det som er nevnt i avtalen må dekkes av den enkelte.
Se vedlegg.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Per Arne Gustad
Kjersti Strand

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kjersti Strømmen

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

14.03.2025
Sameiet Havseilervegen Kanalhus
styret

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		206 784	200 832	206 865	217 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		105 792	93 888	105 792	108 460
Andre tillegg	1	323 520	275 328	323 576	381 932
Andre driftsinntekter		0	4 376	0	0
Sum driftsinntekter		**636 096**	**574 424**	**636 233**	**707 592**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 525	-2 820	-2 820	-3 525
Styrehonorar		-25 000	-20 000	-20 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-46 542	-44 831	-46 550	-48 080
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 445	-3 600	-3 690
Kontingent/felleskostnader	3	-349 488	-295 776	-316 476	-374 832
Drifts- og serviceavtaler	4	-5 760	-6 240	-12 500	-6 600
Løpende vedlikehold	5	-1 572	-11 338	-15 000	-15 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-15 000	-15 000
Elektroniske fellesavtaler		-103 296	-100 786	-105 792	-108 460
Forsikring		-55 199	-47 181	-51 450	-60 113
Andre driftsutgifter	6	-3 194	-1 882	-7 500	-5 000
Sum driftskostnader		**-597 145**	**-534 299**	**-596 688**	**-665 300**
DRIFTSRESULTAT		**38 951**	**40 125**	**39 545**	**42 292**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		17 494	14 224	5 000	5 000
Netto finansposter		**17 494**	**14 224**	**5 000**	**5 000**
Resultat før skattekostnad		**56 445**	**54 349**	**44 545**	**47 292**
Ordinært resultat etter skatt		56 445	54 349	44 545	47 292
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**56 445**	**54 349**	**44 545**	**47 292**
Disponering av totalresultat:		56 445	54 349	44 545	47 292
Overført til annen egenkapital		56 445	54 349	0	0

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 161	0
Forskutterte kostnader MBU	8	158 568	158 568
Periodiserte kostnader	8	86 606	81 023
Mellomregning Klare Finans	8	3 436	18 340
Opptjente renter	8	17 494	14 224
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	542 558	497 588
Sum omløpsmidler		**809 823**	**769 743**
SUM EIENDELER		**809 823**	**769 743**

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	505 644	449 199
Sum egenkapital		**505 644**	**449 199**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 043	81 594
Forskudd kunder		17 924	17 924
Forskutterte inntekter MBU		225 212	220 609
Annen kortsiktig gjeld		0	417
Sum kortsiktig gjeld		**304 179**	**320 544**
Sum gjeld		**304 179**	**320 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**809 823**	**769 743**

Sted:_____, dato:_____

Terje Søbstad	Kjersti Strand	Per Arne Gustad
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	323 520	275 328
Sum andre tillegg	**323 520**	**275 328**

Sameiet krever inn kontingent til realsameie fra seksjonseierne sammen med felleskostnadene hver måned.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 525	2 820
Sum personalkostnader	**3 525**	**2 820**

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

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	349 488	295 776
Sum felleskostnad velforening/sameie	**349 488**	**295 776**

Boligselskapet svarer kontingent til "Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32" for tjenester som forsikring av fellesområder , heis, grøntarealer, veg, renhold og forretningsførsel.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	5 760	6 240
Sum drifts- og serviceavtaler	**5 760**	**6 240**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 572	11 338
Sum vedlikehold	**1 572**	**11 338**

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Kostnader vedr. styrearbeid	506	160
Bankgebyrer	617	626
Andre gebyrer	2 071	680
Tilskudd bomiljø	0	417
Andre kostnader	0	-2
Sum andre driftsutgifter	**3 194**	**1 882**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**449 199**	**394 849**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	56 445	54 349
Årets endring i disponible midler	**56 445**	**54 349**
Disponible midler i periodens slutt	**505 644**	**449 199**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**505 644**	**449 199**

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	542 557	497 587
Sum bankinnskudd	**542 558**	**497 588**

Sameiet Havseilervegen Kanalhus - Noter 2024

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**449 199**	**394 849**
Annen egenkapital 01.01	449 199	394 849
Årets resultat	56 445	54 349
Annen egenkapital 31.12	**505 644**	**449 199**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**505 644**	**449 199**

Org.nr: 919 179 724 - 596

Resultat og balanse med noter for Sameiet Havseilervegen Kanalhus.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Styreleder	Terje Søbstad (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Per Arne Gustad (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Kjersti Strand (sign.)	25.02.2025

Årsmelding 2024 for Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Havseilervegen Kanalhus for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Terje Søbstad
Styremedlem, Per Arne Gustad
Styremedlem, Kjersti Strand
Varamedlem, Kjersti Strømmen

Styrets arbeid i siste periode

Sameiet Havseilerveien Kanalhus har gjenomført følgende aktiviteter:

4 styremøter.
1 møte med GM ved. reklamasjoner på verandadører. Det er sendt ut en liste fra Nordan på hvilke seksjoner som får dører skiftet.
Befaring av tak-sluk ble i år utført av Per Arne med drone.
Bestilling/Utlevering av ventilasjonsfilter
Samordning av fjernvarmeforbruk for overlevering til Tobb

Vedlikehold på dugnad:

Rust i sveiseskjøter rekkverk på sørsiden tas på dugnad. Det ble kjøpt maleutstyr sent høsten 2024. Vi fortsetter med det samme i år, slik at alle får mulighet til å utbedre/fjerne rusten.

Reetablering av rekkverk på brygge mot kanalen:

Rekkverk og bading i kanalen:

Prosessen velforeningen har kjørt mot kommunen, hvor det var engasjert en advokat ble avsluttet i sommer, da ingen av sameierne ønsket å bruke penger på en videre sak mot kommunen.

Brygge og vanndybde i kanalen.

Vi har dialog med Tomas Eidsmo teknisk sjef Kommunalteknikk for å få reetablert gjerde. Vanndybden har vist seg å være lavere i kanalen enn hva den er på badeplassen. Vi har argumentert for at det av sikkerhetsmessige grunner bør re-etableres, tilsvarende sikkerhetstiltaken som er utført på brygga på badeplassen. Vi følger opp saken uten å ha fått noen gode svar pt.

Brannansvarlig:

Det er utnevnt brann ansvarlig for sameiet. Det er Kjersti Strand som har påtatt seg den jobben. Hun har sendt melding til alle seksjonseiere om å kontrollere brannvernutstyr.

Det er forespurt K. Lund om tilbud ved. kontroll av fjernvarmesentral hvert 3 år, i den enkelte seksjon. Styret har vært engasjert i at enkelte har hatt problemer med temperaturen i anlegget, og det har vært behov for etterfylling av vann i systemet til noen seksjoner.

Styret i Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2025

Hei,

Kommer med priser på service i deres rekkehus, det er da snakk om 16stk i sameiet Havseilervegen Kanalhus.

En ordinær service inneholder: 1 – Undersøk ekspansjonskar – påfylling til riktig forladningstrykk

2 – Fyll opp anlegg til riktig driftstrykk

3 – Funksjonsprøving nåler

4 – Tilsyn pumpe

5 – Kontroll turtemperatur gulvvarmessytem

En slik service bør utføres årlig.

Hvis det blir oppdaget luft i gulvvarmekursene og de må i gjennomspyles med nettvann så komm er det et tillegg.

Pris ordinær service uten gjennomspyling pr. rekkehus: 2632,- eks. mva*

Pris gjennomspyling og service pr. rekkehus: 3945,- eks. mva*

*Prisene forutsetter at vi utfører service på 4+ gulvvarmesystem når vi er på plass.

Utenom service anbefaler vi at beboere har månedlig tilsyn av sentralene.

Prisene blir indeksregulert hvert år.

Gjerne send e-post om det er noe du har noen spørsmål.

Tilbudet varer til 01.05.25

Med vennlig hilsen

Navn: Steinar Valstad

Tittel: Prosjektleder

K. Lund AS

firmapost@klund.no | +47 73 93 00 00

Ordensregler
Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32

(vedtatt på ordinært sameiermøte 18.5.2020)

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32, heretter kalt Realsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tenker sikkerhet og tar hensyn til hverandre. Jfr. Eierseksjonsloven.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i og benytter seg av arealer tilhørende Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32, Sameiet Havseilervegen Kanalhus og Sameiet Havseilervegen Bryggeleiligheter. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Realsameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det normalt ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid, dog, det skal fortsatt tas hensyn, og utilbørlig og unødvendig støy og uro som vil virke forstyrrende, bør ikke forekomme hverken utendørs eller innendørs. Men husk, vi bor i et bofelleskap så normal og hensynsfull aktivitet er naturligvis lov.

Bruk av verktøy eller kjøretøy som medfører ekstra mye støy bør minimeres og arbeid med vedlikehold eller annen aktivitet som innebærer banking, boring, sliping, saging eller annen støyfull aktivitet, bør varsles naboer på forhånd. Dette tillates i tidsrommet:

- På hverdager 07:00–21:00.
- Helg 09:00–19:00.

Motorkjøretøy som lager mye støy (Bil, MC, scooter) bør ikke brukes inne på gårdstunet imellom kl. 23.00 og 07.00 (09.00 i helg).

3. Bruk av fellesarealer: garasje og utearealer tilhørende

Realsameiet Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
    - Ventilasjon skal ikke slås av dette for å unngå lukt, mugg/soppdannelse, kondensskader og eller annen skade på boligen og fellesarealer.
    - Hovedstoppekran stenges.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet. Grilling er tillatt med elektrisk eller gass-drevet grill. Kullgrill eller åpen ild i bålpanne er ikke tillatt.
- Å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i bolig/fellesarealer.
- At balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, ubrukte møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for at ikke snø eller is på balkong innebærer noen fare for personer som befinner seg nedenfor eller kan føre til tette nedløp og lekkasje til nabo.
- Sluk etc på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn bebyggelse og fellesarealer. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne unntatt sykler som er parkert på sykkelparkering i gatetun eller anvist plass i garasje. Av hensyn til brannfare og effekt av sprinkleranlegg skal det ikke oppbevares eiendeler på gulv/vegg/tak ifb parkeringsplass i garasje eller i trappeoppganger (rømningsvei).
- Ved brann/ brannalarm skal alle beboere uten opphold forlate sin bolig og ikke benytte heis og samles ute på gårdstunet.

4. Utearealer
Beboerne har ett felles ansvar til å holde det rent og ryddig på Bolig- og Realsameienes arealer/fellesarealer.

Avfallssugene i tunet brukes iht intensjonen og skal ikke stappes fulle. Papir og papp må rives i små/mindre biter før det mates i avfallssuget. Dersom det er åpenbart at avfallssuget ikke er i funksjonell drift, ikke stapp det fullt. Varsle styret i Realsameiet eller Boligsameiene slik at beskjed til Renholdsverket kan videreformidles. Glass og metall kastes ikke i slukene, men i kontainere plassert ut flere steder i området (Strindfjordvegen og ved COOP Extra). Avfall skal ikke settes ved avfallssugene.

Fellesdører skal alltid være lukket og låst. Ikke åpne opp ukritisk for selgere mm.

5. Kjøring og parkering
Havseilervegen er fra bommen og innover tunet belagt med heller og stein som tillater gress å vokse og det er derfor åpenbart at dette er et **Gatetun** og at det skal kjøres minst mulig her, og kun når det er strengt nødvendig. Alle kjørende (sykkel inklusive) skal kjøre sakte, maks i gangfart. Bom kan åpnes men skal lukkes **hver** gang etter gjennomkjøring. Unngå bruk av kjøretøy i gatetunet i perioden 23-07, gjelder også bruk av drosje.

Kjøring i garasjen skal også foregå hensynsfullt og i gangfart.

Parkering av motoriserte kjøretøy er ikke tillatt i gatetunet.

Vi ber beboerne om å rettlede transportører til egen bolig, slik at det foregår kun når det er strengt nødvendig og på en sikker og hensynsfull måte (gangfart) og at bommen blir lukket etter gjennomkjøring.

6. Dyrehold
Sørg for at avføring fra hunder og katter plukkes opp og kastes innpakket i plast i avfallssug for restavfall. Forsøk å unngå at hunder og katter urinerer inne på gatetunet, på plener, og i sandkasser som barn leker i mm. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

7. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.
Ref eierseksjonslovens § 39. «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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. mm.»

Vedtekter
for
Sameiet Havseilervegen Kanalhus

(org. nr.919 179 724)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret i årsmøte 18.05.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Havseilervegen Kanalhus. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.04.17

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 953 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter brygge som er tilknyttet boligen.

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

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Havseilervegen Kanalhus vil eie en ideell andel i Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller 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 samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

Rettslig råderett over boder og parkeringsplasser
Alle seksjoner har eksklusiv rett til to faste biloppstillingsplasser og en bod i parkeringskjeller. Disse kan kun selges sammen med boligen, og kan bare leies ut til seksjonseiere i Sameiet Havseilervegen Kanalhus eller Sameiet Havseilervegen Bryggeleiligheter. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser og boder. For disse vil det antall parkeringsplasser og boder de har ervervet følge med ved salg av seksjon.

Bestemmelse om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter, jfr. vedtekter for Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 232.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

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

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Alle sameiere har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett med tilhørende vedlikeholdsplikt for hage/inngangsparti som naturlig flukter med bolig på bakkeplan i tråd med det som fremgår av **vedlegg 1.**

Den enkelte eier har ansvar for drift og vedlikehold av egen brygge. Det er ikke anledning å legge til med båt langs bryggen.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er kostnader til Kabel Tv/internett og kontingent til Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32. Dette fordeles flatt mellom sameierne. Kostnader til fjernvarme betales etter forbruk.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

7. Styret og dets vedtak

7-1Styret - sammensetning
(1)Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

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

(3)Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

8. Sameiermøtet

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

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

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

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

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

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

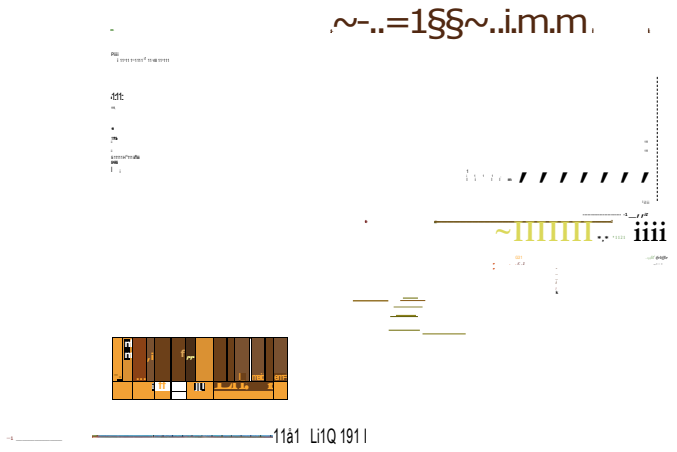
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

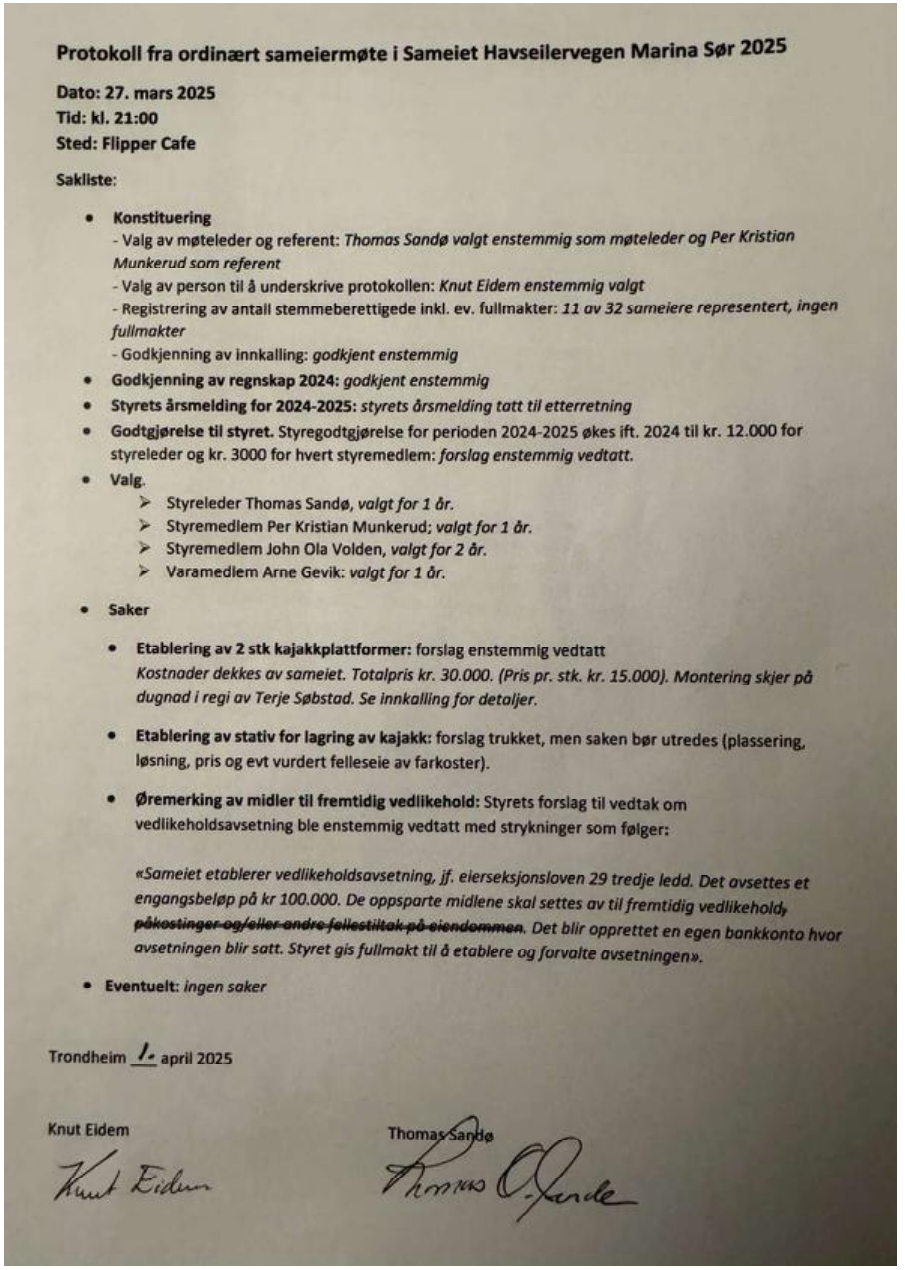
Vedlegg 1: Oversikt over arealer med vedlikeholdsplikt for seksjonseiere





SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

GRILSTAD MARINA - HAVSEILERVEIEN TOMTEINNDELING - DELEPLAN Dato 28.05.2015 Ikke til målestokk



Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Havseilervegen Marina Sør 2025

Dato: 27. mars 2025
Tid: kl. 21:00
Sted: Flipper Cafe

Sakliste:

- **Konstituering**
  - Valg av møteleder og referent: *Thomas Sandø valgt enstemmig som møteleder og Per Kristian Munkerud som referent*
  - Valg av person til å underskrive protokollen: *Knut Eidem enstemmig valgt*
  - Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter: *11 av 32 sameiere representert, ingen fullmakter*
  - Godkjenning av innkalling: *godkjent enstemmig*
- **Godkjenning av regnskap 2024:** *godkjent enstemmig*
- **Styrets årsmelding for 2024-2025:** *styrets årsmelding tatt til etterretning*
- **Godtgjørelse til styret.** Styregodtgjørelse for perioden 2024-2025 økes ift. 2024 til kr. 12.000 for styreleder og kr. 3000 for hvert styremedlem: *forslag enstemmig vedtatt.*
- **Valg**.
  - Styreleder Thomas Sandø, *valgt for 1 år.*
  - Styremedlem Per Kristian Munkerud; *valgt for 1 år.*
  - Styremedlem John Ola Volden, *valgt for 2 år.*
  - Varamedlem Arne Gevik: *valgt for 1 år.*
- **Saker**
  - **Etablering av 2 stk kajakkplattformer:** forslag enstemmig vedtatt
    Kostnader dekkes av sameiet. Totalpris kr. 30.000. (Pris pr. stk. kr. 15.000). Montering skjer på dugnad i regi av Terje Søbstad. Se innkalling for detaljer.
  - **Etablering av stativ for lagring av kajakk:** forslag trukket, men saken bør utredes (plassering, løsning, pris og evt vurdert felleseie av farkoster).
  - **Øremerking av midler til fremtidig vedlikehold:** Styrets forslag til vedtak om vedlikeholdsavsetning ble enstemmig vedtatt med strykninger som følger:

    «Sameiet etablerer vedlikeholdsavsetning, jf. eierseksjonsloven 29 tredje ledd. Det avsettes et engangsbeløp på kr 100.000. De oppsparte midlene skal settes av til fremtidig vedlikehold, ~~påkostinger og/eller andre fellestiltak på eiendommen~~. Det blir opprettet en egen bankkonto hvor avsetningen blir satt. Styret gis fullmakt til å etablere og forvalte avsetningen».
- **Eventuelt:** *ingen saker*

Trondheim 1. april 2025

Knut Eidem

Knut Eidem

Thomas Sandø

Thomas Sandø

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Havseilervegen Marina Sør 2025

Dato for sameiermøte 2025:
Vi vil opplyse om at dato for sameiermøte er satt til **27. mars, kl. 21:00** (på Flipper)

Styret består i dag av følgende personer:
Styreleder: Thomas Sandø
Styremedlem: Arnstein Sørgård
Styremedlem: Per Kristian Munkerud
Varamedlem: Arne Gevik

Saksliste:

- Konstituering
  - Valg av møteleder og referent
  - Valg av personer til å underskrive protokollen
  - Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
  - Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av regnskap 2024
- Styrets årsmelding for 2024-2025
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025 (økes ift. fjoråret til kr. 12.000 for styreleder/kr. 3000 for hvert styremedlem)
- Valg.
  Følgende stiller sin plass til disposisjon:
  Styreleder Thomas Sandø, styremedlem Per Kristian Munkerud, styremedlem Arnstein Sørgård, varamedlem Arne Gevik
- Saker (se nedenfor)
- Eventuelt

Saker

1) **Etablering av 2 stk kajakkplattform**
   Kostnader dekkes av sameiet. Totalpris kr. 30.000. (Pris pr. stk. kr. 15.000). Montering skjer på dugnad i regi av Terje Søbstad. Se vedlegg «Kajakk».

2) **Etablering av stativ for lagring av kajakk**
   Kostnader dekkes av sameiet. Estimert pr. kr. 20.000. Montering skjer på dugnad i regi av Terje Søbstad. Se vedlegg «Kajakk».

3) **Øremerking av midler til fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsavsetning)**
   Disponible midler pr. januar 2025 er kr. 177.612. For å være økonomisk rustet for kommende vedlikeholdsoppgaver foreslår styret at vi setter av til vedlikeholdsavsetning. Dette henger også sammen med at et eierseksjonssameie har begrensede muligheter til å foreta låneopptak, fordi vi ikke har en felles pantesikkerhet i eiendommen. For å bedre likviditeten og for å skåne seksjonseierne fra å foreta større engangsinnbetalinger er styret av den oppfatning at det er mer hensiktsmessig å sette av midler fortløpende.

Styrets forslag til vedtak om vedlikeholdsavsetning er som følger:
Sameiet etablerer vedlikeholdsavsetning, jf. eierseksjonsloven 29 tredje ledd. Det avsettes et engangsbeløp på kr 100.000. De oppsparte midlene skal settes av til fremtidig vedlikehold, påkostinger og/eller andre fellestiltak på eiendommen. Det blir opprettet en egen bankkonto hvor avsetningen blir satt. Styret gis fullmakt til å etablere og forvalte avsetningen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning på andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom det gis tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret i Sameiet Havseilervegen Marina Sør
v/styreleder Thomas Sandø
28. februar 2025

Sameiet Havseilervegen Marina Sør - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		137 600	137 600	137 600	137 600
Andre driftsinntekter	1	5 313	8 032	0	0
Sum driftsinntekter		**142 913**	**145 632**	**137 600**	**137 600**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 948	-12 420	-12 855
Drifts- og serviceavtaler	3	-26 010	0	-30 000	-31 500
Løpende vedlikehold		0	-2 238	-10 000	-10 000
Forsikring		-26 983	-25 281	-25 898	-29 783
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 240	-972	-636	-668
Eiendomsavgifter		0	0	-12 081	-12 081
Festeavgift		0	-24 000	0	0
Energi, felles		-10 062	-9 703	-9 177	-9 177
Andre driftsutgifter	4	-3 053	-766	-29 560	-29 560
Sum driftskostnader		**-94 298**	**-88 317**	**-141 182**	**-147 034**
DRIFTSRESULTAT		**48 615**	**57 315**	**-3 582**	**-9 434**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 887	5 307	0	0
Finanskostnader		0	-105	0	0
Netto finansposter		**6 887**	**5 202**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**55 502**	**62 517**	**-3 582**	**-9 434**
Ordinært resultat etter skatt		55 502	62 517	-3 582	-9 434
ÅRSRESULTAT	5, 8	**55 502**	**62 517**	**-3 582**	**-9 434**
Disponering av totalresultat:		55 502	62 517	-3 582	-9 434
Overført til annen egenkapital		55 502	62 517	0	0

Sameiet Havseilervegen Marina Sør - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Mellomregning Klare Finans	6	4 293	12 894
Opptjente renter	6	6 887	5 307
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	171 461	142 544
Sum omløpsmidler		**182 641**	**160 745**
SUM EIENDELER		**182 641**	**160 745**

Sameiet Havseilervegen Marina Sør - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	177 612	122 110
Sum egenkapital		**177 612**	**122 110**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96	24 350
Forskudd kunder		4 300	12 900
Påløpte kostnader		633	1 384
Sum kortsiktig gjeld		**5 030**	**38 635**
Sum gjeld		**5 030**	**38 635**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**182 641**	**160 745**

Sted:_____, dato:_____

Thomas Otto Sandø	Per Kristian Munkerud	Arnstein Sørgård
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Havseilervegen Marina Sør - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturering energi, strøm	5 313	8 032
Sum andre inntekter	**5 313**	**8 032**

Viderefakturering gjelder fakturering av strømforbruk for båtplasseiere.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum personalkostnader	**1 410**	**1 410**

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	26 010	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**26 010**	**0**

Gjelder serviceavtale med Vik Ørsta AS.

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	582	612
Andre gebyrer	2 471	154
Sum andre driftsutgifter	**3 053**	**766**

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**122 110**	**59 593**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	55 502	62 517
Årets endring i disponible midler	**55 502**	**62 517**
Disponible midler i periodens slutt	**177 612**	**122 110**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**177 612**	**122 110**

Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	171 461	142 544
Sum bankinnskudd	**171 461**	**142 544**

Note 8 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**122 110**	**59 593**
Annen egenkapital 01.01	122 110	59 593
Årets resultat	55 502	62 517
Annen egenkapital 31.12	**177 612**	**122 110**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**177 612**	**122 110**

Årsmelding for Sameiet Havseilervegen Marina Sør

for perioden 2024 til 2025

Styret

Styret består av:

- Thomas Sandø, styreleder
- Arnstein Sørgård, styremedlem
- Per Kristian Munkerud, styremedlem
- Arne Gevik, varamedlem

Styremøter/Ekstraordinære møter
Etter fjorårets sameiermøte har det i perioden vært avholdt 2 formelle styremøter, i tillegg til et budsjettmøte.

Kontroll/Inspeksjon/utbedring av anlegget
Vik Ørstas foretok ingen inspeksjon i fjor. Vi vil derfor ikke bli belastet for service-kostnader for 2024 (som skulle betales primo januar 2025).

Eierskifte av båtplass
Det har vært et eierskifte i dette tidsrommet, og styret har forholdt seg til gjeldende vedtekter i pkt. 5 når det gjelder samtykke, behandlingstid, forkjøpsrett og eieransiennitet. Det har vært relativt liten interesse for kjøp av båtplasser som ikke følger leiligheter.

Utleie
Det leies også ut båtplasser, og styret vil minne om at sameierne har rett til å leie ut sin båtplass for inntil 1 år om gangen. Styret skal informeres skriftlig om utleie før leieperiodens start med kontaktinformasjon til leietaker (se pkt. 4 i gjeldende vedtekter).

Dugnad på marinaen
Det ble anmodet om at hver båtplasseier sørger for å rense/skrape blåskjell og sjøgrass fra brygga/pontonger.

Snømåking
Det var behov for snørydding i vinter. For å sikre fremkommelighet, men også for å unngå unødvendig belastning på anlegget er det viktig at alle båtplasseiere viser ansvar.

Økonomi
Økonomien må betraktes som god. Styret har valgt å ikke endre årskontigenten i år. Gjeldende årskontigent er kr. 4300.

28. februar, 2025

Styret for Sameiet Havseilervegen Marina Sør
v/Thomas Sandø

Til Boligbyggelaget TOBB

Uttalelse fra styret i boligselskap

Dette brevet sendes i forbindelse med avlevering av regnskapet for Sameiet Havseilervegen Marina Sør for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

1. Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at foretakets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Vi bekrefter at årsregnskapet for 2024 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og at denne forutsetningen er til stede.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av foretakets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt forretningsfører tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

2. Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt forretningsfører:
  - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som forretningsfører har bedt om fra oss og
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt forretningsfører opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt forretningsfører alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket foretaket, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt forretningsfører alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket foretakets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt forretningsfører opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

- Vi har gitt forretningsfører opplysninger om identiteten til foretakets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Foretaket har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på foretakets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Foretaket er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettssaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar.

Trondheim,

Styret i Sameiet Havseilervegen Marina Sør

Sak til sameiermøte 27 mars 2025.02.17



Sak 1
Etablering av 2 stk kaiakkplattform (merket rødt på bilde) på innside av brygge. Pris pr. stk 15.000,- hos VikØrsta



Sak 2
Etablere stativ for lagring av Kajakk / Sup (merket gul på bilde). Helst på innsiden av brygge, alternativt på friområdet ned mot kanalen. Budsjettpris 20.000,-

Innkalling til ordinært sameiermøte i Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32

Tid: Torsdag 27.03.2025 - kl.19:00
Sted: Flipper, Strindfjordveien 40, Ranheim

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra eierne/styret

4.1 Kameraovervåkning i Parkeringskjelleren - Forslag fra Stein Tollin

Forslag om å installere kameraovervåkning i parkeringsanlegget.

Forslag til vedtak: Likt styrets innstilling.

Styrets innstilling: Styret får fullmakt til å innhente løsningsforslag og tilbud fra leverandører.

Styret får fullmakt til å velge løsning innenfor en kostnadsramme på inntil kr 80.000,-. Styret foreslår at denne kostnaden fordeles på samtlige sameiere i Kanalhus og Bryggeleiligheter med likt beløp og foretas som en engangsinnbetaling når installasjonen er utført.

Saken vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Det foreslås samtidig at det taes med vedtektsendring i realsameiets vedtekter, slik at det blie ett nytt punkt om kameraovervåking.

Forslag til nytt punkt i realsameiets vedtekter §3:

3.3 Kameraovervåking
På grunn av sikkerhet i forhold til realsameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

4.2 Beskjæring av trær i tunet i Havseilervegen - Forslag fra Thomas Sandø

Trærne bør beskjæres slik at man unngår at de skygger for sola.

Forslag til vedtak: Som styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vi følger Anlegg & Utemiljø sin anbefaling om å vente med beskjæring til trærne har vokst mer og til de henger med krona slik denne type tre skal gjøre.

4.3 Saker vedtatt på årsmøtet 2024 - ikke utført på grunn av dårlig likviditet

På grunn av store strøm- og fjernvarmeregninger gjennom vinteren og våren (2023/2024), kunne ikke styre iverksette forslagene som ble vedtatt angående tobb nøkkelen og bod.

Styrets innstilling: Tobbnøkkelen ses i sammenheng med kameraovervåking av P-kjelleren og automatisk åpning av port samkjøres med evt. installasjon av kamera.

Bod i p-kjeller bygges på dugnad.

5. Valg

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

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Knut Eidem
Per Kristian Munkerud

Seksjonseierne representerer sine andeler i realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Boligsameierne har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

17.03.2025
Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32
styret

Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 005 116	940 628	1 005 113	1 082 736
Tillegg vedlikeholdsfond		99 996	0	100 000	100 000
Andre driftsinntekter	1	3 150	19 808	0	0
Sum driftsinntekter		**1 108 262**	**960 436**	**1 105 113**	**1 182 736**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 640	-4 230	-4 230	-5 640
Styrehonorar		-40 000	-30 000	-30 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-36 690	-31 553	-36 700	-37 900
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-114 479	-109 370	-99 700	-151 880
Vaktmestertjenester		-364 170	-367 907	-346 803	-370 160
Renholdstjenester		-73 598	-80 343	-48 768	-75 290
Løpende vedlikehold	4	-120 016	-103 369	-140 000	-115 000
Periodisk vedlikehold	5	-99 996	0	-100 000	-100 000
Forsikring		-39 382	-36 462	-39 800	-42 289
Kommunale tjenester og renovasjon		-5 346	-2 382	-6 500	-6 000
Energi, felles		-163 284	-188 388	-225 000	-215 000
Andre driftsutgifter	6	-19 889	-3 678	-8 100	-11 300
Sum driftskostnader		**-1 082 490**	**-957 726**	**-1 085 601**	**-1 170 459**
DRIFTSRESULTAT		**25 772**	**2 710**	**19 512**	**12 277**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		5 935	7 089	2 000	3 000
Netto finansposter		**5 935**	**7 089**	**2 000**	**3 000**
Resultat før skattekostnad		**31 707**	**9 799**	**21 512**	**15 277**
Ordinært resultat etter skatt		31 707	9 799	21 512	15 277
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**31 707**	**9 799**	**21 512**	**15 277**
Disponering av totalresultat:		31 707	9 799	21 512	15 277
Overført til annen egenkapital		31 707	9 799	0	0

Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	7, 9	99 996	0
Sum anleggsmidler		**99 996**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	8	433 606	517 644
Periodiserte kostnader	8	53 546	39 382
Andre fordringer	8	0	30 631
Opptjente renter	8	5 935	7 089
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	206 352	235 263
Sum omløpsmidler		**699 438**	**830 008**
SUM EIENDELER		**799 434**	**830 008**

Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	82 688	50 981
Sum egenkapital		**82 688**	**50 981**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 11	99 996	0
Sum avsetninger og forpliktelser		**99 996**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 796	135 141
Mellomregning BBL finans		0	30 719
Forskutterte inntekter MBU		485 604	485 604
Påløpte kostnader		111 051	127 652
Annen kortsiktig gjeld		299	-88
Sum kortsiktig gjeld		**616 750**	**779 027**
Sum gjeld		**716 746**	**779 027**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**799 434**	**830 008**

Sted:_____, dato:_____

Ola Næverdal	Knut Eidem	Per Kristian Munkerud
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturering	3 150	15 866
Avregning	0	3 942
Sum andre inntekter	**3 150**	**19 808**

Viderefakturering er til Realsameiet Havseilervege 34-56 for driftskostnader fra 2023.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230
Sum personalkostnader	**5 640**	**4 230**

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	52 215	70 411
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	58 859	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	24 613
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	3 406	14 347
Sum drifts- og serviceavtaler	**114 479**	**109 370**

Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 - Noter 2024

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	20 559	21 443
Reparasjon og vedlikehold garasjer	2 888	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	5 597	6 106
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	21 410	54 877
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	55 469	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 794	9 344
Reparasjon og vedlikehold annet	299	11 600
Sum vedlikehold	**120 016**	**103 369**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Sum periodisk vedlikehold	**99 996**	**0**

Periodisk vedlikehold er vedlikeholdsavsetning.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	6 339	0
Drift maskiner	3 392	0
Gaver	0	257
Kostnader vedr. styrearbeid	344	189
Generalforsamling/årsmøte	4 730	2 580
Bankgebyrer	664	633
Andre gebyrer	1 904	27
Tilskudd bomiljø	2 500	0
Andre kostnader	18	-8
Sum andre driftsutgifter	**19 889**	**3 678**

Org.nr: 919 341 610 - 810

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**50 981**	**41 182**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	31 707	9 799
Tilført avsetninger	99 996	0
Overført øremerkede midler	-182 106	0
Uttak øremerkede midler	82 110	0
Årets endring i disponible midler	**31 707**	**9 799**
Disponible midler i periodens slutt	**82 688**	**50 981**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	182 106	0
Årets benyttede midler av vedlikehold	-82 110	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**99 996**	**0**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-99 996	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-99 996**	**0**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**82 688**	**50 981**

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	99 996	0
Sum øremerkede bankinnskudd	**99 996**	**0**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	206 349	235 260
Sum bankinnskudd	**206 352**	**235 263**

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**50 981**	**41 182**
Annen egenkapital 01.01	50 981	41 182
Årets resultat	31 707	9 799
Annen egenkapital 31.12	**82 688**	**50 981**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**82 688**	**50 981**

Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 - Noter 2024

Note 11 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	99 996	0
Sum avsetninger	**99 996**	**0**

Org.nr: 919 341 610 - 810

Resultat og balanse med noter for Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2 -32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32

Styreleder	Ola Næverdal (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Per Kristian Munkerud (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Knut Eidem (sign.)	25.02.2025

Innmelding av sak til neste ordinære årsmøte for Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32

Fra: Stein Tollin

Til: Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32,
Kopi: Sameiet Havseilervegen Kanalhus,

Mottatt: 22.01.2025, 10:13

Forslag om kameraovervåking av parkeringsanlegg og adkomstområder
Jeg har meldt inn følgende sak til det kommende årsmøtet i Sameiet Havseilervegen Kanalhus. Saken gjelder et forslag om å installere kameraovervåking i parkeringsanlegget og ved adkomstområdene til parkeringsanlegget (realsameiet). Jeg er noe usikker på den korrekte saksgangen, men antar at det til slutt må være årsmøtet i realsameiet som fatter et endelig vedtak. Fremstillingen kan oppfattes som kompleks, da dette omhandler både et sameie og et realsameie. Hovedpoenget er likevel forslaget til vedtak som er gjengitt nedenfor.

Bakgrunn

Saken hører naturlig hjemme i Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32. Det kan imidlertid være hensiktsmessig at den også behandles i de tilhørende sameiene, da den gjelder en oppgradering av eiendom som eies i et realsameie.
Formålet med forslaget er å øke tryggheten og sikkerheten for beboerne og deres eiendeler ved å installere kameraovervåking i parkeringsanlegget og ved inngangspartiene. Dette tiltaket forventes å:

- Forebygge hærverk, tyveri og andre uønskede hendelser.
- Gi bedre oversikt ved eventuelle hendelser.

Kameraovervåkingen må være i samsvar med gjeldende personvernlovgivning (GDPR) og inkluderer tydelig skilting for å informere om overvåkningen. Det foreslås å inngå avtale med en profesjonell leverandør for å sikre korrekt installasjon, drift og lagring av opptak.
Kostnader knyttet til tiltaket vil inkludere installasjon, vedlikehold og eventuell abonnementsavgift. Forslaget innebærer at kostnadene enten dekkes over realsameiets budsjett eller som tillegg i felleskostnadene, avhengig av årsmøtets vedtak.

Forslag til vedtak i årsmøtet i Sameiet Havseilervegen Kanalhus

Årsmøtet i Sameiet Havseilervegen Kanalhus vedtar å:

1. Gi innspill til ordinært årsmøte i Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 om å opprette sak/forslag for å installere kameraovervåking i parkeringsanlegget og ved adkomstområdene for å øke sikkerheten og forebygge uønskede hendelser.

2. Delegere til styret i realsameiet å:
   - Innhente tilbud fra minst to leverandører for å sikre konkurransedyktige priser.
   - Inngå avtale med en leverandør som oppfyller kravene til kvalitet og personvern.
   - Finansiere tiltaket gjennom eksisterende budsjettmidler eller ved å fastsette et tillegg i felleskostnadene, dersom budsjettet ikke dekker kostnadene.

Saken oversendes styret for videre behandling og gjennomføring dersom den vedtas.

Forslag til vedtak i årsmøtet i Realsameiet

Havseilervegen 1-9 og 2-32

Årsmøtet i Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 vedtar å:

1. Installere kameraovervåking i parkeringsanlegget og ved adkomstområdene for å øke sikkerheten og forebygge uønskede hendelser.
2. Delegere til styret i realsameiet å:
   - Innhente tilbud fra minst to leverandører for å sikre konkurransedyktige priser.
   - Inngå avtale med en leverandør som oppfyller kravene til kvalitet og personvern.
   - Finansiere tiltaket gjennom eksisterende budsjettmidler eller ved å fastsette et tillegg i felleskostnadene, dersom budsjettet ikke dekker kostnadene.

Saken oversendes styret for videre behandling og gjennomføring dersom den vedtas.

Med vennlig hilsen

Stein Tollin

Havseilervegen 24

Tele-Land Service AS – Alt innen kommunikasjon



Vi har over 30 års erfaring og er godt rustet til å finne de rette løsninger for våre kunder. Med våre to servicebiler med komplett utstyr og 24 timers vakttelefon, har vi det som kreves for å yte god service. Vår responstid er 4 timer.

Vi leverer og monterer Lukket Nettsamband, dataløsninger, punkt til punkt samband trådløst inntil ønsket avstand samt kameraovervåking.

Kameraovervåking:
Vi leverer Dahua kameraløsninger og Dahua er verdens nest største kameraprodusent.
Her har vi levert og montert utstyr fra Vadsø til Kristiansand.

Radiosystemer:
Hytera og Motorola er våre største merker og her leverer vi alt fra enkle systemer til store systemer med sammenkoblede basestasjoner. Alarmering/jobbe alenealarmer via radio og viderekobling mot alarmselskaper samt GPS posisjonering inne og utendørs.

Tele-Land Service AS er godkjent NKOM (tidligere Post & Teletilsynet) og sertifisert for de produktene vi leverer.

Noen av våre Kunder:
Avinor, Equinor AS, DSB, Tollvesenet, Nokas AS, Franzefoss Pukk, Franzefoss Gjenvinning, Marine Harvest, Ranheim Paper&Board, Jernbaneverket, Mesta, Norcem AS fra Vadsø til Kristiansand, Rockwool AS, NTE, Politiet, Securitas AS, Statens Vegvesen, TechnipFMC AS, Trønderenergi, Unicon AS, Veidekke AS, Ramlo Sandtak AS, Forset Grus AS, Stjørdal båtforening, Malvik båtforening, Stjørdal Båtforening, Kanalhavnen Marina, Trondheim Båtforening

Mvh.

Jeppe Haashjold
Driftsansvarlig
Tele-land Service AS
TLF: 48885003
jeppe@tlsas.no
post@tlsas.no
mob: 90016000/48885008

Owe Rathe
Teknisk Sjef
Tele-land Service AS
TLF: 48885003
owe@tlsas.no
post@tlsas.no
mob: 90049278

Gmail

Ola Næverdal <ola.naeverdal@gmail.com>

Fwd: Sak til sameiermøte 2025

1 e-post

Ola Næverdal <ola.naeverdal@gmail.com> 30. januar 2025 kl. 15:29
Til: Anlegg og Utemiljø <post@anleggogutemiljo.no>, Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 <havseiler19232@styrepost.no>

Hei Arvid,

Vi snakket om beskjæring av trær i tunet i høst, men husker ikke helt konklusjonen bortsett fra at dere helst ikke beskjærer trær for å ikke ødelegge det.
Spørsmålet nedenfor må besvares om treet kan beskjæres, og i så fall, når bør det gjøres?

Vennlig hilsen
Ola Næverdal

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Thomas Otto Sandoe** <thomasos@online.no>
Date: tor. 30. jan. 2025 kl. 12:05
Subject: Sak til sameiermøte 2025
To: <ola.naeverdal@gmail.com>

Hei Ola,
Jeg har hatt litt kluss med e-post, og sender derfor denne på nytt.

Sak: Beskjæring av trær i fellesområdet

Som nevnt ved en tidligere anledning, vil jeg fremme et forslag til årsmøte om at toppene på trærne som befinner seg mellom Bryggeleilighetene og Kanalhusene beskjæres noe (f. eks. ca. 50 cm).
Begrunnelse: trærne vokser i høyden slik at de etter hvert stenger for sola/solys (noe et tre allerede gjør i Havseilervegen 1 på et tidspunkt på dagen).

Det må sikkert undersøkes litt ift. hvilke type trær det er (tror det er japansk kirsebærtre) og når det er best at det beskjæres (trolig til våren). Jeg regner med at de som har ansvaret for trær, plener, busker etc. kan besørge dette.

Takk:-)

Med vennlig hilsen

Thomas Otto Sandø

SV: Fwd: Sak til sameiermøte 2025

Fra: Anlegg og Utemiljø AS

Til: Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32,
Kopi: ingemann@getmail.no,

Mottatt: 20.02.2025, 13:59

Hei,
Beklager sein respons på forespørselen.
Det en ikke gjør med en gang blir gjerne utsatt litt for lenge når det er travelt.
Beklager det.

Ad trærne som er plantet langs Havseilerveien på nordsiden av veien og spørsmål om beskjæring.

Trærne er av sorten «Prunus Serrulata» – Japankirsebær.
De blir normalt 5-6 m høye under normale vekstforhold, noe lavere om det for eksempel er i et vindutsatt område. Trives godt der det er solrikt.

Japankirsebær har en flott og betydelig prydverdi, noe som bare av den grunn ikke bør endre med feil beskjæring.
Mange la sikkert merke til den flotte blomstringen sist sommer.

Henvendelsen gjelder en betydelig krymping av krone pga av lysforhold har vi fått oppgitt, noe vi omtaler som hard beskjæring.

Det anbefales ikke å foreta hard beskjæring på så unge trær som de som står i Havseilerveien.
Trekronen må få utvikle seg normalt noen år til.
Reduksjon av krona vurderes først når trekrona begynner å «henge» litt. Da kan trekrona reduseres på treets vilkår.

Googler dere Prunus Serrulata vil dere finne bilder av flotte trær med hengende krone. Det er som oftest bilder av veldig brede og gamle trær som aldri har vært beskåret noe som helst.
Men da kan en krympe krona, og kunne gjort det for år siden. Treet under kunne vært redusert betydelig tilbake til den tetteste kjernen i krona. Dette treet er et noe ekstremt tilfelle
Men har en det riktige stedet for treet så er jo dette treet et flott og staselig tre i blomstringen.



Prunus Serrulata

Faglig begrunnet anbefaler vi å ikke foreta noen beskjæring nå.

Med vennlig hilsen

Arvid Ekle
Daglig Leder

anlegg & utemiljø as
- bygger uterom

Eklesspannveien 80
7036 Trondheim
Norway
tlf: 73 96 53 13 - mob: 91 81 30 99
E-post: post@anleggogutemiljo.no
www.anleggogutemiljo.no

Miljøfyrtårn®

THINK GREEN

Fra: Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 <havseiler19232@styrepost.no>
Sendt: torsdag 20. februar 2025 08:24
Til: Anlegg og Utemiljø <post@anleggogutemiljo.no>
Emne: VS: Fwd: Sak til sameiermøte 2025

Ref. sms.

Med vennlig hilsen
Ola Næverdal
Leder

Fra: Ola Næverdal
Sendt: tor. 30 januar 2025 15:29
Til: Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32;Anlegg og Utemiljø AS
Emne: Fwd: Sak til sameiermøte 2025

Hei Arvid,

Vi snakket om beskjæring av trær i tunet i høst, men husker ikke helt konklusjonen bortsett fra at dere helst ikke beskjærer trær for å ikke ødelegge det.
Spørsmålet nedenfor må besvares om treet kan beskjæres, og i så fall, når bør det gjøres?

Vennlig hilsen
Ola Næverdal

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Thomas Otto Sandoe** <thomasos@online.no>
Date: tor. 30. jan. 2025 kl. 12:05
Subject: Sak til sameiermøte 2025
To: <ola.naeverdal@gmail.com>

Hei Ola,
Jeg har hatt litt kluss med e-post, og sender derfor denne på nytt.

Sak: Beskjæring av trær i fellesområdet

Som nevnt ved en tidligere anledning, vil jeg fremme et forslag til årsmøte om at toppene på trærne som befinner seg mellom Bryggeleilighetene og Kanalhusene beskjæres noe (f. eks. ca. 50 cm).
Begrunnelse: trærne vokser i høyden slik at de etter hvert stenger for sola/solys (noe et tre allerede gjør i Havseilervegen 1 på et tidspunkt på dagen).

Det må sikkert undersøkes litt ift. hvilke type trær det er (tror det er japansk kirsebærtre) og når det er best at det beskjæres (trolig til våren). Jeg regner med at de som har ansvaret for trær, plener, busker etc. kan besørge dette.

Takk:-)

Med vennlig hilsen
Thomas Otto Sandø

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 torsdag 25.04.2024 kl. 19:00 - Flipper Kafe, adr. Strindfjordveien 40.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ola Næverdal enstemmig valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Per Kristian Munkerud enstemmig valgt.

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Knut Eidem enstemmig valgt.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 19

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble enstemmig godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet (overføres til annen egenkapital).

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrets godtgjørelse har vært uendret i flere år. Styret foreslår 10% økning i godtgjørelsen fra kr 30.000,- til kr. 33.000,-.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 40 000 (forslag fra salen enstemmig vedtatt).

4. Saker fra eierne/styret

4.1 TOBB Nøkkelen

Styret har innhentet foreløpig pristilbud på TOBB nøkkelen.

TOBB Nøkkelen gjør at du kan åpne alle dørene gjennom Unloc-appen på telefonen. Det vil si at du må åpne appen og trykke «åpne» for åpning av dør. Den er veldig oversiktlig og selvforklarende, og en av de store fordeler er deling av mobilnøkler (permanent eller tidsbestemt). Kommunikasjon med dørene er via bluetooth, bortsett fra garasjeport som kan settes opp med 4g/5g, og dermed også kan fjernåpnes. Årsaken til dette velges på garasje er at bluetooth ofte gir for dårlige signaler til garasjeporten (sender står på innsiden av tykk murvegg etc). Det jobbes også med autoåpning (gjennom geo-data), men når dette blir lansert, kan TOBB ikke si helt ennå. Men produktet er stadig under utvikling og det skjer mye spennende.

TOBB Nøkkelen fungerer som et supplement til de fysiske nøklene, så de som fortsatt vil bruke det, kan naturligvis gjøre det.

Total driftskostnad til TOBB er kr. 21,- inkl. mva. pr. seksjon pr. mnd. (software, drift, app, oppdateringer osv)

TOBB sponser montering av 3 brikker/moduler i fellesdører/garasjeport som normalt har en kostnadsramme på rundt kr. 9.000,-.

Det er 5 dører til bryggeleilighetene og en garasjeport (muligens behov for Milesight). Det er også være 2 nedganger fra tunet som ikke har strøm, der man må velge en batteriløsning.

I dag bestiller styret vaktmester til å åpne for firma som skal ha service på våre anlegg. Ved montering av TOBB nøkkelen kan disse firma få midlertidige tilganger via app.

Seksjonene kan (hvis de ønsker) bestille TOBB nøkkelen til egne inngangsdører. Denne instalasjonskosten på hver enkelt betale selv.

Beslutning om installasjon av TOBB nøkkelen kan styret gjøre uten Sameiermøtets beslutning. Men styret ønsker å lodde stemningen blant Sameierne før beslutning tas.

Se: https://tobb.no/itobb/6-fordeler-med-tobb-noekkelen/

Forslag til vedtak:
Styret forslår installasjon av TOBB nøkkelen.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede og implementere løsning men bes sjekke erfaring som andre sameier i området har hatt med slikt system samt "kompatibilitet" med alle installerte systemer, i.e. vi må sikre at systemet får tilsiktet funksjonalitet og at ingen fellesdører inkl port får redusert funksjon.

4.2 Bygging av bod i Parkeringskjelleren

Trøndervask savner bod for å kunne oppbevare vaskeutstyr og støvsuger. Styret har innhentet tilbud fra Bonitas (nå Din Vaktmester) på bygging av en kombinert vaskebod og rom som kan brukes til prep. av ski / rep. av sykkel.

Tilbudet vi har mottatt er på en bod som er 2,5 * 5 * 2,5, arealet blir da ca 12,5 m2.

Vanlig bindingsverk med utvendig kledning som ligner på de øvrige bodveggene.

En taklampe monteres i boden, og etablering av 2 stk doble stikkontakter (forutsatt bruk av eksisterende kurs som kan tilkobles) Maks 5 meter kabling. Pris Kr 58.098,- (mva er inkludert i prisen).

Forslag til vedtak:
Det bygges bod. Styret innhenter tilbud fra flere for å sikre riktig pris.

Vedtak:

Forslaget godtatt under forutsetning av at dette dekkes innenfor årets regulære budsjett. Viktig å tenke på at boden får god ventilasjon. Ettersom dette innebærer at noen sykkelplasser blir borte bør det vurderes om det kan lages et praktisk arrangement mht parkering av sykler som øker kapasiteten.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Ola Næverdal

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år: Ola Næverdal ble valgt ved akklamasjon.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HAVSEILERVEGEN MARINA SØR

Vedtatt i forbindelse med etablering av sameiet,
sist endret og godkjent på ordinært sameiermøte 21. april 2022

1. Sameiets navn og gjenstand
Sameiets navn er Sameiet Havseilervegen Marina Sør.

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i marinaanlegget på eiendommen gnr. 17, bnr. 951 i Trondheim kommune ("Eiendommen"). Eiendommens utstrekning fremgår av matrikkelbrevet. Rettigheter til bruk av eiendomsgrunnen reguleres av tomtefesteavtalen med grunneier .

Sameiet består av 32 ideelle andeler. Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk pr eier **("Sameiebrøken").** Hver andel gir lik rett/plikt i sameiet (1/32).

Eierskap (hjemmel) til sameiets ideelle andeler vil bli tinglyst på Eiendommens grunnboksblad.

2. Formål
Sameiets formål er å fremme sameiernes eierinteresser. Sameiet skal forvalte og vedlikeholde båthavn (marinanlegg) for småbåter på Eiendommen.

3. Bruk av Eiendommen
De som til enhver tid er sameiere har eksklusiv bruksrett til tildelt båtplass. Båtplassene skal til enhver tid være nummerert i tråd med båtplasskartet. Styret eller forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er sameiere.

Båtene ved bryggen skal fortøyes for storm. Det må benyttes minimum 4 fortøyninger på hver båt. I hver fortøyning skal det være dempere eller lodd.

Bryggen skal holdes ordentlig og ikke benyttes som lagerplass. Avfall må ikke legges i området.

Båtene ved bryggen skal minimum være ansvarsforsikret. Styret kan på forlangende kreve å få oppgitt medlemmenes forsikringselskap.

Kun fysiske personer som eier bolig i Havseilervegen og Grilstad Marina AS har rett til å være sameiere.

Båtplasser kan ikke benyttes for «husbåt» for lengre opphold. Det er ikke tillatt å legge til med seilbåt, båt med noen form for mast eller båt større enn 32 fot ved flytebrygga. Alle innretninger som blir oppført eller tatt i bruk, så som flytebrygger, fester, båter, fortøyninger o.l. må holdes innenfor formåls/eiendomsgrensen til eiendommen, som angitt i reguleringsplan. Eiendomsgrense er vist i vedlegg «Oversikt over fordeling båtplasser».

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen.

Sameierne er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldende vedtekter samt respektere og følge rettmessige vedtak som treffes av styret og sameiemøtet. Sameierne er forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold av anlegget i anleggets levetid. Sameierne er videre forpliktet til å følge de sikkerhets- og ordensforskrifter som gjelder for havnen. Sameierne plikter å ta del i dugnad, vaktordning og lignende etter vedtak fra styret/sameiemøtet. Styret kan fastsette et kronebeløp for manglende deltakelse.

Det skal være ro og orden på Eiendommen mellom kl. 23.00 — 0800 alle dager. Styret kan fastsette ordensreglement for bruk av Eiendommen.

Sameierne har ikke rett til bilparkering på Eiendommen.

4. Utleie av båtplass
Sameierne har rett til å leie ut sin båtplass for inntil 1 år. Styret skal informeres skriftlig om utleie før leieperiodens start med kontaktinformasjon til leietaker. Sameier er ansvarlig for å informere leietaker om de regler som til enhver tid gjelder for bruk av Eiendommen og havnen for øvrig.

Dersom en sameier selger sin bolig i Havseilervegen og ikke får solgt sameieandelen i løpet av rimelig tid, kan styret tillate utleie av båtplassen for 1 år av gangen. Rett til utleie etter denne bestemmelsen forutsetter at sameier har forsøkte å omsette sin sameieandel og at rettidig søknad fremsettes til styret før leieforholdets start. Sameiere som kan vise til særlige behov for utvidet utleieperiode kan få innvilget dette for 1 år av gangen. Søknad om utleie etter denne bestemmelsen fremsettes til styret.

5. Rettslig rådighet/forkjøpsrett
Den enkelte sameier råder over og kan overdra og pantsette sin ideelle sameieandel. Sameieandelene er fritt omsettelige til boligeiere innenfor boligområdet Havseilervegen.

Overdragelse av sameieandel forutsetter styrets skriftlige samtykke. Styret skal behandle søknad om overdragelse innen rimelig tid etter at den er mottatt. Styret må vise til saklig grunn for å nekte samtykke til overdragelse.
Ved overdragelse av sameieandel gjelder det forkjøpsrett på ellers like vilkår for :

1. Boligeiere i Havseilervegen som ikke har båtplass i Havseilervegen Marina Sør eller Nord (prioritet etter eieransiennitet)
2. Boligeiere i Havseilervegen med båtplass i Havseilervegen Marina Sør eller Nord (prioritet etterieransiennitet)

Styret eller forretningsfører administrerer gjennomføring av forkjøpsretten. Frist for bruk av forkjøpsrett er 30 dager etter kunngjøring på sameiets hjemmeside eller den informasjonskanal som styret eller sameiemøtet fastsetter. Forkjøpsretten kommer ikke til anvendelse der overdragelse av sameieandel skjer sammen med salg av bolig i Havseilervegen.

6. Vedlikehold mv.
Drift og vedlikehold (herunder stell, renhold mv) av Eiendommen besørges og bekostes av sameiet. Løpende renhold, stell og opprydding mv. ved bruk av båtplass besørges av den enkelte sameier for egen regning. *Den enkelte sameier har også ansvar for å fjerne skjell o.l. fra tilstøtende pontonger på utriggere og hovedbrygge*.

7. Fordeling av felles kostnader og inntekter
Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiemøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter fra Eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. Sameiernes ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Sameiemøtet
9.1 Sameiemøtets myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiemøtets myndighet
Hver sameier er representert med en stemme i sameiemøtet. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiemøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved

loddtrekning. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiemøtet for vedtak om:

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Utløsning av sameier pga. vesentlig mislighold,
4. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen ut over det som er bestemt i disse vedtekter samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Utvidelse av sameiets panterett i den enkeltes sameieandel etter vedtektenes pkt. 14, krever tilslutning fra den enkelte sameier.
Endring av vedtektenes pkt. 1 -3 krever skriftlig samtykke fra Grilstad Marina AS så lenge selskapet eksisterer.

9.3 Møte
Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom det gis tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. Forslag som skal behandles på sameiermøtet, må være innkommet styret senest 1 måned før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 25 % av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til møte
Sameiemøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall eller med full tilslutning kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

9.5 Hvilke saker sameiemøtet skal og kan behandle
Sameiemøtet skal behandle alle saker som fremgår av innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiemøtet
a) godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning sendes sameierne sammen med innkallingen til møtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i møtet. Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan møtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

9.6 Møteledelse. Protokoll
Sameiemøtet skal ledes av styreleder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av

sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst &i sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret
10.1 Valg av styre
Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3 medlemmer. Sameiemøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Sameiemøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styrets medlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiemøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiemøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Styret har rett til et passende årlig honorar. Sameiemøtet fastsetter størrelsen på honoraret etter innstilling fra styret.

10.2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10.3 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 vedtak i sameiemøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og avgjør om det skal engasjere revisor.

Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer

10.4 Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Inhabilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i styre- eller sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. Hvem som kan forplikte sameiet utad
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret. Sameiet forpliktes ved underskrift av minst to styremedlemmer i fellesskap.

13. Mindretallsvern
Sameiemøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. Panterett for sameiernes forpliktelser
De øvrige sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av Eiendommen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

15. Mislighold/utløsning
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan sameiemøtet fatte vedtak om utløsning av hans sameieandel. Følgende forhold vil bl.a. anses som vesentlig mislighold:

1. Sameieren misligholder sin betalingsplikt til sameiet og/eller andre plikter som følger av nærværende vedtekter.
2. Sameieren eller noen han svarer for (eksempelvis leietaker) bryter husordensregler og/eller vedtak i sameiemøtet

Ved utløsning plikter sameiet innen 30 dager å utbetale sameier et vederlag tilsvarende opprinnelig kjøpesum av sameieandel.

16. Oppløsning
Forslag om oppløsning av sameiet kan behandles av sameiemøtet. Sameiemøtet er kompetent til å fatte vedtak om oppløsning når minst halvparten av sameierne er representert, enten personlig eller ved skriftlig fullmakt. Beslutning om oppløsning treffes av sameiemøtet med 3/4 flertall. Oppløsning skal skje i regi av et avviklingsstyre som velges særskilt av sameiemøtet.
Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet etter reglene i sameieloven.

17. Sameieloven
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser.

Vedlegg: Oversikt over fordeling båtplasser

BÅTPLASS NUMMER	HUS / Leilighet
1	Kanalhus 28
2	Kanalhus 32
3	Kanalhus 26
4	Kanalhus 30
5	Kanalhus 24
6	Kanalhus 22
7	Leilighet A101 / HVN 9
8	Kanalhus 20
9	Leilighet A302 / HVN 9
10	Leilighet B302 / HVN 3
11	Leilighet A105 / HVN 7
12	Leilighet A107 / HVN 5
13	Leilighet A202 / HVN 9
14	Leilighet A203 / HVN 7
15	Leilighet A301 / HVN 9
16	Kanalhus 18
17	Kanalhus 16
18	Leilighet A304 / HVN 7
19	Leilighet B203 H0202
20	Leilighet A305 / HVN 5
21	Kanalhus 12
22	Leilighet B104 / HVN 1
23	Kanalhus 10
24	Leilighet B106 / HVN 1
25	Kanalhus 8
26	Leilighet B202 / HVN 3
27	Kanalhus 6
28	Kanalhus 4
29	Leilighet B302 / HVN 3
30	Kanalhus 2
31	Leilighet A306 / HVN 1
32	Leilighet A301 / HVN 9

Oppdatert oversikt pr. 01.05.2022

Vedtekter

for

Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32

(org.nr. 919 341 610)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet, sist endret av årsmøtet 10. april 2019.

§ 1 Navn
1.1 Sameiets navn er Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32

§ 2 Formål og virkemidler
2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Havseilervegen, samt Realsameiet Havseilervegen 34-56 (919 341 424).

§ 3 Realsameiet, sameiets eiendom
3.1 Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i Sameiet Havseilervegen 1-9 og Sameiet Havseilervegen 2-32 har en andel hver.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i Havseilervegen 1-9 og Havseilervegen 2-32, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og felles parkering/bod og veg.

3.2 Realsameiets eiendom er definert til: Fellesareal, felles parkering/bod og veg. Foreløpig deleplan av 28.05.15 følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Sameiets eiendom gnr. 17, bnr. 954 og 955 i Trondheim Kommune er registrert i grunnboken som anleggseiendom. Målebrev følger **som vedlegg 2** til vedtektene.

Realsameiet Havseilervegen 34-56 har rett til adkomst til egen parkering via parkeringskjelleren og rett til adkomst på bakkenivå over fellesarealer tilhørende Realsameiet 1-9 og 2-32. Realsameiet Havseilervegen 34-56 er forpliktet til å bidra med andelsmessig kostnad knyttet til drift og vedlikehold av adkomstene.

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom
4.1 Parkering
De til enhver tid eiere av seksjoner i Sameiet Havseilervegen 1-9 har eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller og de til enhver tid eiere av seksjoner i Havseilervegen 2-32 har eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser i realsameiets parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere i disse sameiene kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon.

Parkeringsplassene skal til enhver tid være merket opp og i tråd med det som fremgår av **vedlegg 3.** Styret har ansvar for å ajourføre bruks- og eierforholdene i bod- og parkeringsoversikten.

Parkeringsplassene 1, 19, 58, 66 og 69 er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt sameiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for slik plass. Sameiere med behov for å disponere tilrettelagt plass må søke styret om midlertidig bytte med egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer kun så lenge sameier har et dokumentert behov. Bytte av parkeringsplass medfører automatisk bytte av bod som følger plassene. Kostnader med omlegging av strømkurser til boder og parkeringsplasser, dekkes av den som har behov for tilrettelagt parkeringsplass. Styret administrerer bytteordningen og kan fastsette tildelingskriterier. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

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

4.2 Bod i Parkeringskjeller
Hver sameier har eksklusiv bruksrett til en bod i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere boder. For disse vil det antall boder de har ervervet følge med ved salg av seksjon. Fordelingen av boder fremgår av **vedlegg 3.**

4.3 Utomhus grøntarealer
Alle sameiere har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett med tilhørende vedlikeholdsplikt for parseller/grøntarealer utenfor egen bolig på bakkenivå i tråd med det som fremgår av **vedlegg 1.** Det må søkes styret i sameiet om graving og beplantning ol. i grunnen, da dette ligger over p-kjellerens tak.

4.4 Felles bestemmelser
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 kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

§ 5
Rettslige disposisjoner
En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen i Sameiet Havseilervegen Bryggeleiligheter og Sameiet Havseilervegen Kanalhus, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

En parkeringsplass eller bod i parkeringskjeller kan kun leies eller lånes ut til andre sameiere i disse sameiene.

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles flatt mellom alle sameiere.

Styret i Realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av boligen.

6.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til forsikring
- Kostnader til heis
- Kostnader til vedlikehold grøntarealer
- Vintervedlikehold
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, fellesareal og veg gjennom området
- Renhold parkeringskjeller
- Kostnader til forretningsførsel
- Kostnader til strøm (varmekabler i nedkjøring, ventilasjon, lys mv.)
- Umålt forbruk fjernvarme etter avregning til sameierne

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet 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. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Seksjonseierne representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Boligsameierne har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet: 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).

7.6 Sameiermøtets 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 realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameier i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte 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 sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra begge sameiene. Varamedlemmer kan velges.

9.2 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, 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 realsameiet utad.

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

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

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

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

9.7 Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Oppløsning.

Realsameiet kan ikke oppløses

Vedlegg

1. Oversikt over realsameiets eiendom – deleplan av 28.05.15
2. Målebrev
3. Oversikt parkeringsplasser

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32 torsdag 27.03.2025 kl. 19:00 - Flipper, Strindfjordveien 40, Ranheim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Ola Næverdal

Vedtak:
Valgt ble: Ola Næverdal

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Per Kristian Munkerud

Vedtak:
Valgt ble: Per Kristian Munkerud

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag: Knut Eidem

Vedtak:
Valgt ble: Knut Eidem

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 18 av totalt 49 seksjonseiere

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Styreleder gikk gjennom regnskapet. Ingen fremmøtte hadde merknader til regnskapet.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets leder foreslo at godtgjørelse settes til samme beløp som i fjor.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 40 000,-.

4. Saker fra eierne/styret

4.1 Kameraovervåkning i Parkeringskjelleren - Forslag fra Stein Tollin

Forslag om å installere kameraovervåkning i parkeringsanlegget.

Styrets innstilling:

Styret får fullmakt til å innhente løsningsforslag og tilbud fra leverandører.
Styret får fullmakt til å velge løsning innenfor en kostnadsramme på inntil kr 80.000,-.
Styret foreslår at denne kostnaden fordeles på samtlige sameiere i Kanalhus og Bryggeleiligheter med likt beløp og foretas som en engangsinnbetaling når installasjonen er utført.

Saken vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Det foreslås samtidig at det taes med vedtektsendring i realsameiets vedtekter, slik at det blir ett nytt punkt om kameraovervåking.

Forslag til nytt punkt i realsameiets vedtekter §3:

3.3 Kameraovervåking
På grunn av sikkerhet i forhold til realsameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt innenfor en kostnadsramme på kr 100.000,-. Kostnad for automatisk åpning av garasjeport med skiltgjenkjenning inngår i dette beløpet.
Vedtektsendring vedtatt med nytt punkt i §3 3.3.

Vedtatt med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

4.2 Beskjæring av trær i tunet i Havseilervegen - Forslag fra Thomas Sandø

Trærne bør beskjæres slik at man unngår at de skygger for sola.

Styret anbefaler at vi følger Anlegg & Utemiljø sin anbefaling om å vente med beskjæring til trærne har vokst mer og til de henger med krona slik denne type tre skal gjøre.

Vedtak:

Det er ikke akseptabelt at sameiere mister sol på terrassen på grunn av høye trær. Treet i tunet mellom Havseilervegen 1 og Havseilervegen 3 beskjæres. Vedtaket var enstemmig.

4.3 Saker vedtatt på årsmøtet 2024 - ikke utført på grunn av dårlig likviditet

På grunn av store strøm- og fjernvarmeregninger gjennom vinteren og våren (2023/2024), kunne ikke styre iverksette forslagene som ble vedtatt angående tobb nøkkelen og bod.

Tobbnøkkelen ses i sammenheng med kameraovervåking av P-kjelleren og automatisk åpning av port samkjøres med evt. installasjon av kamera.

Bod i p-kjeller bygges på dugnad.

Vedtak:

Bod i p-kjeller bygges på dugnad.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Knut Eidem
Per Kristian Munkerud

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Knut Eidem

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Kristian Munkerud

Protokoll for Realsameiet Havseilervegen 1-9 og 2-32

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ola Næverdal (sign.)	28.03.2025
Sekretær	Per Kristian Munkerud (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Ola Næverdal (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Knut Eidem (sign.)	28.03.2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

ÅF ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	BYGG-17/80490 (tidligere saksnummer 15/20945) oppgis ved alle henvendelser	Monica Gulbrandsen	07.03.2018

Havseilervegen 2-18, ferdigattest for rekkehus på felt B2-4

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 1 / 0 300499756
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 2 / 0 300499760
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 3 / 0 300499772
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 4 / 0 300499773
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 5 / 0 300499774
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 6 / 0 300499776
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 7 / 0 300499778
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 8 / 0 300499779
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 9 / 0 300499780
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 1 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 2 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 3 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 4 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 5 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 6 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 7 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 8 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	17 / 953 / 9 / 0
Ansvarlig søker:	ÅF ADVANSIA AS
Tiltakshaver:	GRILSTAD MARINA 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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GRILSTAD MARINA AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 01.03.2018. Byggetiltaket gjelder rekkehus med 9 boenheter på felt B2-4.

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 delegasjonssak nr. FBR RAM 1512/15 (rammetillatelse) vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 51/16 (igangsettingstillatelse 1), og vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 918/16 (igangsettingstillatelse 2).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-17/80490	07.03.2018

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **12.06.2025**

ORDRENR: 8585552

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**17**	**Bnr:**	**953**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**9**
Adresse:	Havseilervegen 18, 7053 RANHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2 320,- i mai 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 953	Fnr: 0	Snr: 9
	Adresse:	Havseilervegen 18 7053 RANHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Brukar
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bru
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Offentlig friområde
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Friområde
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20140023
Arkivsak: 13/50937

Grilstadfjæra, område B1 og B2, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.1.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 26.3.2015

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Lund Hagem arkitekter AS, sist datert 23.1.2015.

§ 2 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN
Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Kombinert formål småbåtanlegg/bolig
  - Kombinert formål bolig/ uteoppholdsareal /veg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Gang- og sykkelveg
  - Annen veggrunn
  - Parkering
  - Parkeringshus / anlegg under grunnen
  - Kombinert formål, avkjørsel/ annen veggrunn/ grøntareal
- Grønnstruktur
  - Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
  - Friluftsområde
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Bestemmelsesområde
  - Parkeringskjellere
  - Turveg

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG- Boliger
3.1 Fellesbestemmelser for feltene B1, B2-1, B2-2, B2-3 og B2-4
3.1.1
Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.1.2

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, veger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser og oppholdsareal, offentlig friområde, offentlig gang- og sykkelveg og offentlig parkering.

3.1.3
Området skal bygges ut med varierte boligtyper.

3.1.4
Bygninger kan ha maks gesimshøyder som angitt på plankart. Mindre takoppbygg som heishus, rekkverk på takterrasser m.v. kan tillates når disse er utformet i harmoni med hverandre og bebyggelsen forøvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10 % av takflaten med høyde inntil 1,5 meter over regulert gesimshøyde.

3.1.5
Det skal være minimum 1,2 parkeringsplass for bil for hver boenhet eller pr. 70m² BRA.

3.2 Boliger
3.2.1
Boliger i felt B1 kan ha maks utnyttelse BYA=1350 m² og maks 3 etasjer. Det kan etableres gangforbindelser fra parkering i 1. etasje til bryggene.

3.2.2
Boliger felt B2-1 kan ha maks utnyttelse BYA=990 m² og maks 3 etasjer.

3.2.3
Boliger felt B2-2 kan ha maks utnyttelse BYA=790 m²og maks 3 etasjer.

3.2.4
Boliger felt B2-3 kan ha maks utnyttelse BYA=750 m² og maks 2 etasjer.

3.2.5
Boliger felt B2-4 kan ha maks utnyttelse BYA=970 m² og maks 2 etasjer.

3.2.6
Det skal være minimum 61 boliger i området. Det kan ikke bygges på en slik måte at minimumskravet til antall boliger ikke oppnås.

3.2.7
Atkomst til alle boligene i planen skal skje fra o_P via f_ AG. Område B1 skal ha atkomst gjennom parkeringskjelleren vist i bestemmelsesområde i #1. Atkomst til område B1 skal krysse under offentlig friområde o_Fri som vist på plankartet.

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
4.1.

Offentlig parkering o_P skal opparbeides slik at det blir en markert gangforbindelse gjennom området fra boligområdene til Strindfjordvegen. Parkeringsplassene skal ha en klar avgrensing og omrammes med vegetasjon.

4.2
Offentlig gang- og sykkelveg o_GS skal opparbeides som vist på plankartet.

4.3
Nedkjøring til parkeringskjeller skal skje i kombinert formål, avkjørsel / annet vegareal, f_ AG.

4.4
Areal mellom rampe i f_ AG og offentlig gang- og sykkelveg o_GS, skal opparbeides som grøntareal med beplantning.

4.5
Boligene i felt B1 skal ha parkering på egen tomt i 1.etasje (bryggeplan).

4.6
Boligene i feltene B2-1, B2-2, B2-3 og B2-4 skal ha parkering i parkeringskjeller med begrensing som vist på plankartet, #1.

4.7
Boligene i B2-3 og B2-4 skal sikres tilfredsstillende gangatkomst til parkeringskjeller.

4.8
Sammen med søknad om tiltak for boliger skal det legges ved parkeringsplan som viser antall parkeringsplasser, og utforming av parkerings – og kjøreareal er.

4.9
Innenfor kombinert formål bolig/ uteoppholdsareal /veg, områdene f_BUV 1 og f_BUV 2, skal det opparbeides privat atkomst til boligfeltene. Privat atkomst skal opparbeides på en måte som gir fartsreduserende effekt. Kjøring skal begrenses til nød – og nyttetrafikk. Områdene skal prioriteres som gang – og sykkelsone med leke – og oppholdsareal.

4.10
Innenfor området kan det avsettes areal for av – og pålasting til boliger og ivareta snumulighet for personbil.

4.11
Innenfor området f_BUV 1 kan det opparbeides HC parkering på terreng.

4.12
Innenfor områdene f_BUV 1 og f_BUV 2 skal det opparbeides felles grøntareal, lekeområder og oppholdsarealer for boligene. Arealene kan romme sykkelparkering og nedkaststasjoner for avfall. Lekearealer skal ha gode solforhold og være skjermet mot vind og trafikk.

4.13
Innenfor områdene f_BUV 1 og f_BUV 2 tillates bygd parkeringskjeller. Uteareal over parkeringskjeller skal ha overdekning som muliggjør beplantning.

4.14
Innenfor området f_BUV 2 skal det etableres en atkomst til småbåtanlegg på felt f_SBH2.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1
Offentlig friområde o_Fri skal tilrettelegges for rekreasjon etter prinsippet om universell utforming.

5.2
Det tillates opparbeidet atkomstforbindelse /felles atkomst mellom f_BUV 1 og f_BUV 2 over offentlig friområde o_Fri. Kjøring skal begrenses til nød- og nyttetrafikk.

5.3
Trasé for tursti gjennom friområdet o_Fri kan justeres ved detaljprosjektering. Detaljert plan for friområdet skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis for boliger i planområdet.

5.4
Det tillates hovedatkomst til område B1 under offentlig friområde o_Fri, i bestemmelsesområde #2.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1
F_SBH1 kan benyttes til privat småbåthavn for boliger i felt B1.

6.2
Området F_SBH2 kan benyttes til privat småbåthavn for boliger innenfor r0391a, reguleringsplan for Grilstadfjæra, vedtatt 28.5.2009.

6.3
Innenfor område SB1 tillates det etablert private brygger og anlegg for boligene i B1.

6.4
Innenfor felt SB1 skal det opparbeides felles atkomst for område B1.

6.5
Innenfor områdene SB2 og SB3 tillates det etablert private brygger og anlegg for boligene i område B2-3 og B2-4.

6.6
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone o_FSV skal tilrettelegges for rekreasjon etter prinsippet om universell utforming. Det tillates oppført gangrampe og bryggeanlegg.

6.7
Forankringsanlegg og båter skal holde seg innenfor område F_SBH1 og F_SBH2 og ikke strekke seg inn i friareal (kanalen) mot sør.

VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

7.2
Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for byggetiltak (inkludert fyllinger) kan gis. Rapporten skal også identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Kontrollplan skal være ferdig før igangsetting. Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i geoteknisk notat ved navn Grilstad Marina B1 og B2, utarbeidet av Multiconsult, datert 13.6.2014.

7.3
Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid og veileder Tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009 (Klima- og forurensningsdirektoratet). Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

7.4
Det skal ved plassering og utforming av boligene tas høyde for mulig havstigning / stormflo, beregnet til ca kote +3,0m i år 2100.

7.5
Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallsug. Maksimal avstand fra inngang til nedkast skal være 50 m. Returpunkt for glass og papp tillates plassert på o_P. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

7.6
Detaljert VA- plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor B1 og B2.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1
Søknad om igangsettingstillatelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.2
Sikring av skoleveg skal være dokumentert gjennomført før første brukstillatelse gis.

8.3
Offentlig gang- og sykkelveg o_GS skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

8.4

Offentlig parkering o_P skal være ferdig opparbeidet før boligene er ferdigstilt.

8.5
Offentlig friområde o_Fri skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger i planområdet.

8.6
Uteområdene med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger.

VEDLEGG

Geoteknisk notat med navn Grilstad Marina B1 og B2, utarbeidet av Multiconsult, datert 13.6.2014.

***

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
26/3-15, sak B nr. 45/15
Rita Ottervik
ordfører
Kirsti Leirvik
sekretær

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 953	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Havseilervegen 18 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Kystkontur
- Gang- og sykkelveg på bru
- Flytebrygge
- Kanal
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant på bru
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Kai og brygge
- Anleggseiendom
- Havflate
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant på bru
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Bru
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom

Utskriftsdato: 11.06.2025

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	953	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Havseilervegen 18, 7053 RANHEIM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	8 972 000,00 kr
Skatt	14 920,00 kr
Bunnfradrag	650 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Bolig MLM
Promillesats	2.65 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning 602150176
Vedlegg Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksdelfelle Seksjonering

Dokn: 310424 Tinglyst 10.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
5/4-17

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991340475	GRILSTAD MARINA AS		Strindfjordvegen 1, 7053 RANHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	17	953

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameie brøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	17	953	0	1	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	2	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	3	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	4	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	5	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	6	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	7	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	8	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	9	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	10	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	11	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	12	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	13	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	14	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	15	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	17	953	0	16	146 / 2336	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

05.04.2017 10:14

Elektronisk arkivdel
21 MAR 2017
17/11210-1

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Grilstad Marina AS	
Adresse: Strindfjordvegen 1	
Postnr. 7053 Poststed Ranheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr 991 340 475 Ref.nr	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1601	Trondheim	17	953		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
991 340 475	Grilstad Marina AS	1/1

0 D T S o / 645144
17/11210-1 H1 Havseilervegen 2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	146	B	13	B	146	B	25				37				49			
2	B	146	B	14	B	146	B	26				38				50			
3	B	146	B	15	B	146	B	27				39				51			
4	B	146	B	16	B	146	B	28				40				52			
5	B	146	B	17				29				41				53			
6	B	146	B	18				30				42				54			
7	B	146	B	19				31				43				55			
8	B	146	B	20				32				44				56			
9	B	146	B	21				33				45				57			
10	B	146	B	22				34				46				58			
11	B	146	B	23				35				47				59			
12	B	146	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 2336 = nevner: 2336

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
5/4-17

Dato 6/3-17 | Utstedelsens underskrift GRILSTAD MARINA

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

ANTON JENSSEN REIDAR STORKE OLE BIRGER GIÆVÖR

6. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

8. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 6/3-17	GRILSTAD MARINA	ANTON JENSSEN REIDAR STOKKE OLE BIRGER GLÆVER

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
17	953			TRONDHEIM

Dato 4/4-17 | Stempel og underskrift: Trond Indset
TRONDHEIM KOMMUNE
TK-org. 525000
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Rett utskriftkopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
4/4-17

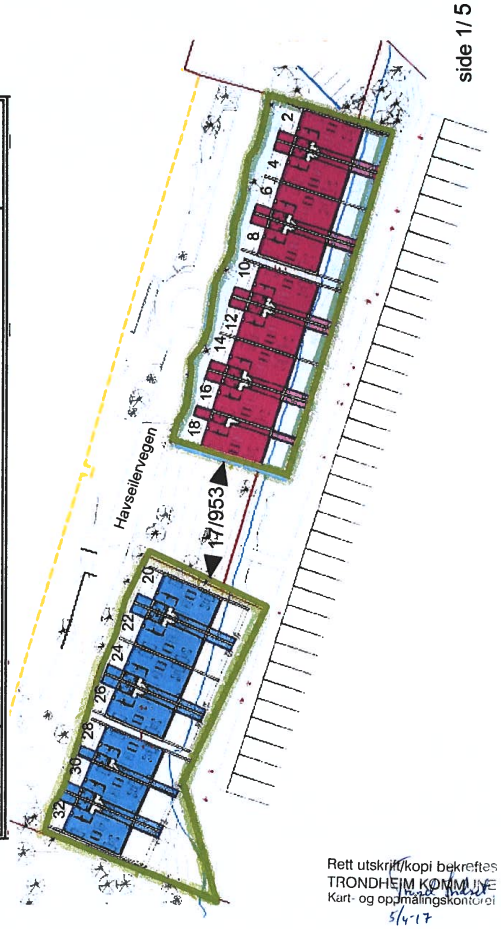
Dato 6/3-17 | Utstederens underskrift: GRILSTAD MARINA
Ruder Stokke
ANTON JENSSEN
REIDAR STOKKE
OLE BIRGER GLÆVER

SITUASJONSKART

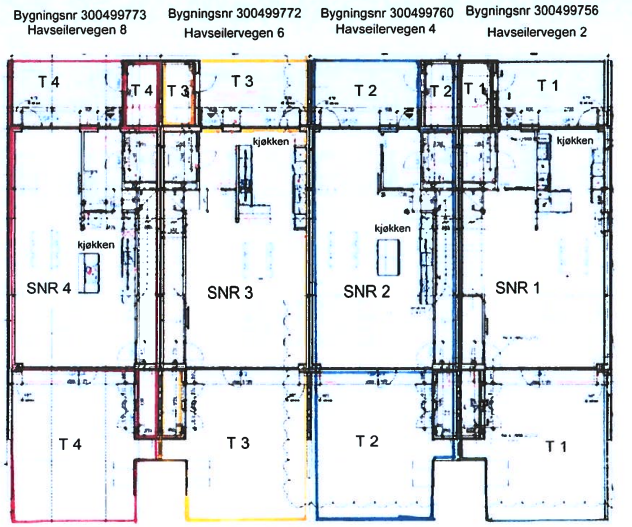
Eiendom: Gnr: 17 Bnr: 953 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse: Havseilervegen 2 - 32 , 7053 RANHEIM
Hj.haver/Fester: GRILSTAD MARINA AS, Strindfjordvegen 1, 7053 RANHEIM
Dato: 31/3-2017 Sign:
seksjonert eiendom markert med grønn strek (to parseller)

TRONDHEIM

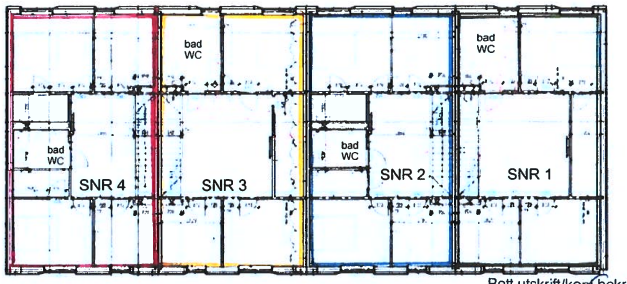
ikke målestokk



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
5/4-17



1. etasje



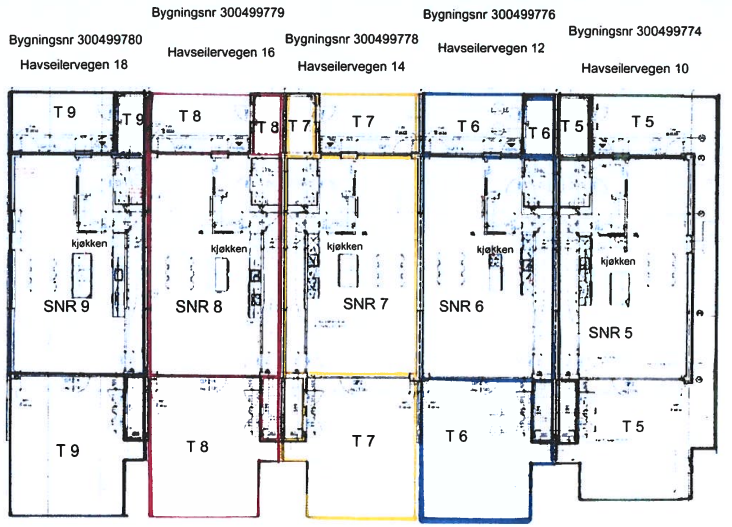
2. etasje

SNR = seksjonsnummer

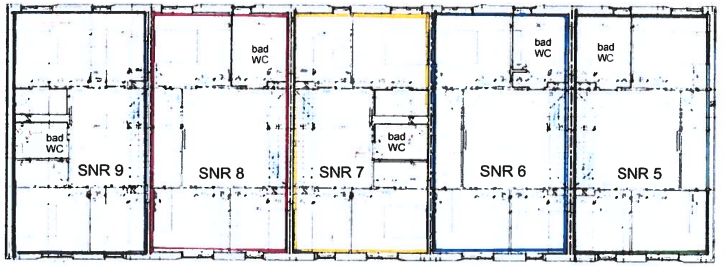
T = tilleggsareal bygg seksjon

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
5/4-17

Eierseksjonering
Gnr: 17 **Bnr:** 953 **i Trondheim kommune**
Saksnr.: 201711210
Dato: 4.04.2017 **Side 2 / 5**



1. etasje



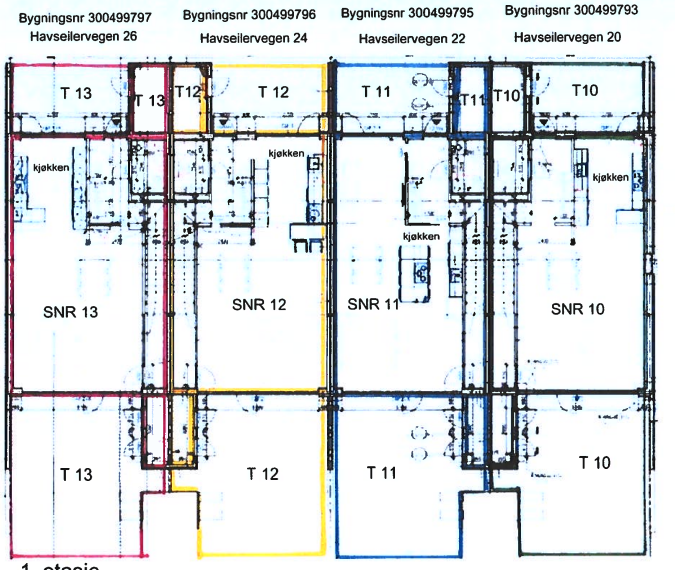
2. etasje

SNR = seksjonsnummer

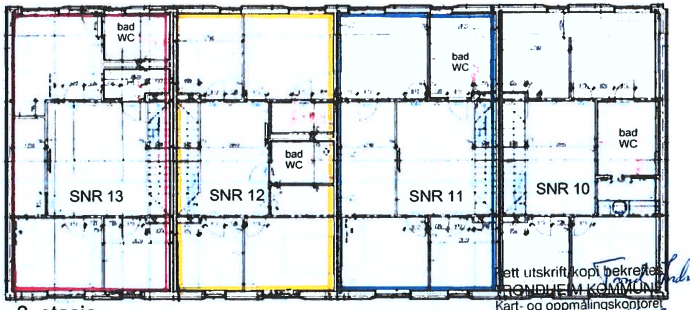
T = tilleggsareal bygg seksjon

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering
Gnr: 17 **Bnr:** 953 **i Trondheim kommune**
Saksnr.: 201711210
Dato: 4.04.2017 **Side** 3 / 5



1. etasje



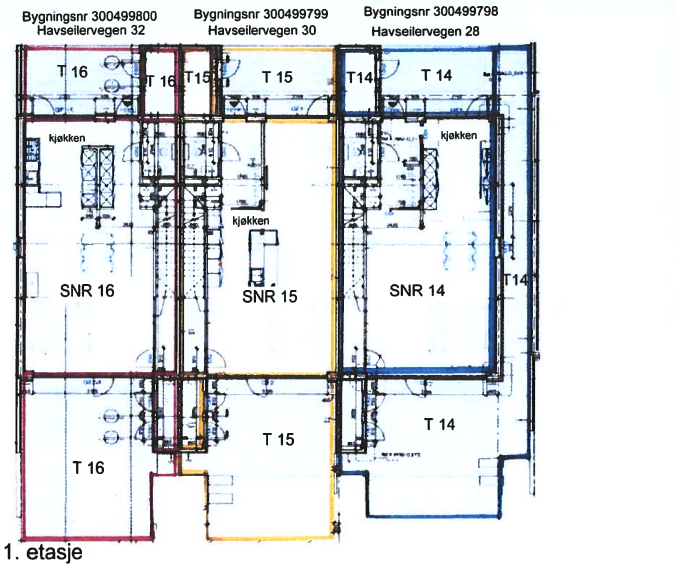
2. etasje

SNR = seksjonsnummer

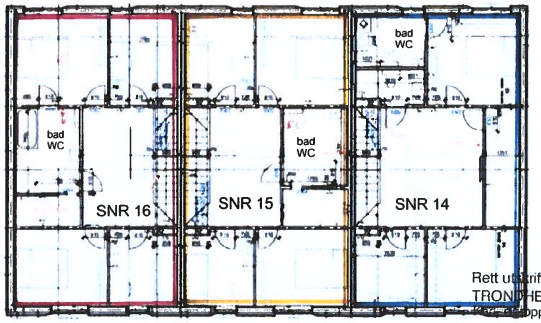
T = tilleggsareal bygg seksjon

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering
Gnr: 17 **Bnr:** 953 **i Trondheim kommune**
Saksnr.: 201711210
Dato: 4.04.2017 **Side** 4 / 5



1. etasje



2. etasje

SNR = seksjonsnummer

T = tilleggsareal bygg seksjon

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Oppmålingskontoret

Eierseksjonering

Gnr: 17 **Bnr:** 953 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201711210

Dato: 4.04.2017 **Side** 5 / 5

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

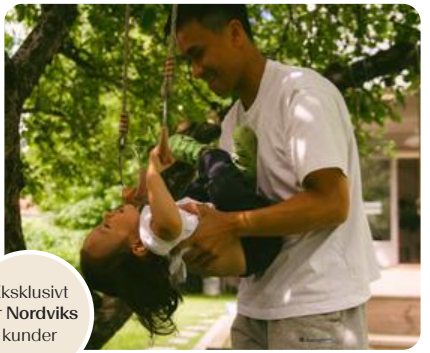
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0070/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Havseilervegen 18 7053 RANHEIM

Betegnelse: Gnr 17, bnr 953, snr 9 (ideell andel 1/1) / Gnr 17, bnr 954 (ideell andel 1/49) / Gnr 17, bnr 955 (ideell andel 5/218) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no