

Velkommen til

Theodor Overwiens veg 95, 7055 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Theodor Overwiens veg 95
7055 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 090 000,-
Omkostninger	kr	78 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 168 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 816,-

BRA/BRA-i	46/41 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Etasje	2

Energimerke A

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en svært flott 2-roms selveier beliggende på populære Nedre Humlehaugen på Ranheim!

Leiligheten ble ferdigstilt i 2024 og byr på en moderne standard kombinert med en arealeffektiv planløsning på 41 kvm. Her får du entré, separat soverom, flislagt bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning med praktisk møblering for både sofagruppe og spiseplass. Den generøse takhøyden på opptil ca. 3 meter i kombinasjon med store vindusflater, gir et godt lysinnslipp og en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen på ca. 8 kvm hvor du nyter en fin utsikt og gode solforhold. Leiligheten byr i tillegg på moderne fasiliteter som fjernvarme med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Leiligheten ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Nedre Humlehaugen, med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. I nærområdet finner du dagligvarebutikk, treningssenter og øvrige servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser med buss og tog. For den turglade byr området på flotte rekreasjonsmuligheter, med turstier mot Ranheimsskogen, samtidig som Ranheimsfjæra og Hansbakkfjæra ligger innenfor gangavstand. Her bor du i rolige og moderne omgivelser, med enkel adkomst til både Trondheim sentrum, øvrige deler av byen og Trondheim lufthavn Værnes.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Energikarakter A med mulighet for grønt boliglån
- Vannbåren gulvvarme og fjernvarme inngår i felleskostnadene
- Sameiet har kollektiv avtale med Telia
- Ekstern bod i kjeller på ca. 5 kvm
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- TG0 på alle punkter i takstmannen rapport
- Leiligheten har nybygg-garanti i 5 år (frem til 2029)
- Mulighet for å leie parkering innad i sameiet
- Oppgradert kjøkken fra HTH med flere tilvalg utover standard leveranse
- Montert LED-belysning under kjøkkenskapene
- Gjort tilvalg på gulv med varme (digitalt display)
- Malt soverom i farge Soothing Beige i 2025

Velkommen til visning!

Adresse
Theodor Overwiens veg 95, 7055 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 971, Snr. 63, Trondheim kommune, og andel i realsameiet Gnr 23, Bnr 971, snr 135, andel 1/446 (bod i kjeller)

Pris

Prisantydning	kr	3 090 000,-
Omkostninger	kr	78 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 168 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 179 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 78 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 688,- for mai 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 816,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader: Felleskostnader 873,-
Tilleggsytelser: Forr.førsel, revisjon, styrehonorar, filter 500,-
Tillegg bod 100,-
Fastbeløp måling og avregning energi 83,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler 505,-
Kontingent Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal 87,-
Måler: 1375 Varme Ranheim Vestre II: 1375/63 A konto varme og varmtvann (446 - 63) 668,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid ha inngått.
Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Boligselskapet har fjernavleste målere.

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 41 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 46 m²
TBA: 8 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Boligen har ingen egen parkeringsplass, men selger opplyser at det er flere innad i sameiet som leier ut parkeringsplasser.

Sameiets eiendom
Gnr. 23, Bnr. 971, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 9 179 m². Felleseiet tomt.

Byggeår
2024 ifølge takstmann.

Innhold
2. etasje: Entré, bad, soverom, stue, kjøkken.

Underetasje.
Eksternt bruksareal: Bod.

Standard
Entré:
Laminat på gulv med gulvvarme. Malte slette overflater på vegger. Malte slette overflater på innvendig tak med downlights. Rommet har porttelefon.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Folierte metallplater på innvendig tak med downlights.
Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate og ettgreps blandebatteri, samt overskap med speil og lys. Det er dusjhjørne med vegghengt dusjgarnityr, avgrenset med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Soverom:
Laminat på gulv. Malte slette overflater på vegger. Malte slette overflater på innvendig tak. Rommet har garderobeskap.

Stue:
Laminat på gulv med gulvvarme. Malte slette overflater på vegger. Malt slett betongtak. Rommet har utgang til balkong.

Kjøkken:
Laminat på gulv med gulvvarme. Malte slette overflater på vegger. Malte slette overflater på innvendig tak.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin,

induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Beliggenhet
Ranheim er en bydel øst i Trondheim, og tilhørte Strinda kommune frem til sammenslåingen med Trondheim kommune i 1964. Bydelen har historisk en sterk arbeiderbevegelse grunnet papirfabrikken som la grunnlaget for bebyggelse på stedet. En medvirkende årsak til at Ranheim Papirfabrikk AS ble anlagt her i 1884 var tilgangen på rennende vann fra Vikelva som renner gjennom bydelen.

I dag er Ranheim en bydel i sterk utvikling, hvor flere store byggeprosjekter er igangsatt. Ranheim er kjent for godt bomiljø og for godt utbygde tilbud innen idrett, friluftsliv og kommunikasjon.

Boligområdet er svært barnevennlig med flere barnehager, skoler, og en attraktiv friidrettshall i tilknytning til den nye skolen i Ranheimsfjæra. Bydelens idrettslag heter Ranheim Idrettslag (RIL), som er delt opp i fire avdelinger; fotball, håndball, friidrett og allidrett.

På Ranheim finner du flere boligområder som Grilstad Marina, Grilstad Park, Eventyrbyen og Humlehaugen. Områdene har gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. På sommeren har man mange bademuligheter, for eksempel i Hansbakkfjæra, Grilstadfjæra og Væresbukta. Det er kort vei til fine turstier som blant annet Estenstadmarka og Ladestien som strekker seg fra Ranheim til Nyhavna.

På Ranheim har man alt en trenger av dagligdagse servicefunksjoner, som blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør, restaurant og treningssenter.

Fra Ranheim er det kort vei til sentrumkjernen av Trondheim med alle dets fasiliteter, og flere store studiesteder som NTNU Dragvoll og HiST på Rotvoll og Tunga. Videre er det god offentlig kommunikasjon i området. Godt kollektivtilbud gjør at også andre sentrale servicefunksjoner som NTNU Gløshaugen, HHiT, og St. Olavs Hospital er lett tilgjengelig.
Ranheim har en attraktiv beliggenhet som både er tilbaketrukket, men samtidig ligger nær sentrum.

Adkomst
Fra sentrum kjør strindheimtunnelen nordgående og følg 706 helt til man tar av til E6 og kjører denne videre nordover. Fortsett på E6 til Peder Myhres veg. Ta avkjøringen 43 fra E6. Fortsett på Peder Myhres veg. Ta Reppevegen til Theodor Overwiens veg.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk på 5 etasjer. Grunnmur og etasjeskillere er av betong. Ytterveggene er av trekonstruksjon kledd med stående bordkledning. Flatt tak tekket med membran/takbelegg. Vinduer med 3-lags isolerglass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handlen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 09.04.2025.

Oppvarming
Fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telia.

Adgang til utleie
Leiligheten kan fritt leies ut.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende jf. sameiets vedtekter § 3.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål- nåværende iht. kKommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Eiendommen omfattes av Vestre Ranheim 23/309, 23/850,
23/935 m.fl. av 31.01.2019.

Gjeldende regulering for eiendommen er plan r20150012 "Vestre Ranheim", vedtatt 31.1.2019. Reguleringsformål er annen veggrunn-teknisk anlegg, boligbebyggelse-blokkbebyggelse, kjøreveg og utforming.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plan-ID og -navn:
- K20200016 "Ranheim". Hensikten med planen er at Ranheim skal bli et attraktivt og velfungerende sted med en god overordnet struktur, samt gi større forutsigbarhet med tanke på hvordan stedet skal utvikles for både innbyggere, brukere, næringsdrivende og utbyggerne.
- r20100073 "Peder Myhres veg 2". Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt sentrum på Ranheim, med tydelige senterfunksjoner, boligbebyggelse, offentlig torg og en offentlig grønnstruktur langs Peder Myhres veg.

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse mellom Ranheimsvegen, Vikelva og Ranheim stasjon. Sørøst i planområdet legges det opp til et kjøpesenter i to etasjer med boligdel på fire-åtte etasjer på taket. Totalt er det lagt opp til 7720 m2 ny detaljhandel, hvorav 6450 m2 vil ligge innenfor kjøpesenterområdet.

I sørvest er det planlagt boliger, noen mindre arealer til forretning/tjenesteyting og en kommunal barnehage. Nord for Peder Myhres veg er det planlagt boliger. Peder Myhres veg er foreslått som en urban grønnstruktur i 20 meters bredde. Sentralt i planområdet på sørsiden av Peder Myhres veg er det foreslått et offentlig torg. Totalt blir det 588 boliger innenfor planområdet.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig, vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei inn til eiendommen, som driftes og vedlikeholdes av

sameiet.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 857 692,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 430 767,-.

Andel felles formue
kr 7 010,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ingrid Loe Kvernrød

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1302964
Dato: 21.11.2023
SNR: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41 / 10593

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 3538081
Dato: 28.12.2020
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3538081
Dato: 28.12.2020

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 355893
Dato: 31.03.2022
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Rett til å ha liggende og vedlikeholde avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner
Bestemmelse om bebyggelse nærmere enn 4 meter til anlegg
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 355988
Dato: 31.03.2022
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 164810
Dato: 11.02.2026
Bestemmelse om lekeapparat med fallunderlag
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1361650
Dato: 14.11.2019
Bestemmelse om rettighet og plikter ved bygging, drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om nettstasjon
Dagboknr.: 1361650
Dato: 14.11.2019
Bestemmelse om rettighet og plikter ved bygging, drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 3538081

Dato: 28.12.2020
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger som stemmer opp mot dagens bruk.

Utdrag fra Sameiet Ranheim Vestre II - Resultatregnskap 2025
Sum driftsinntekter: 3 283 026
Sum driftskostnader: -3 270 361
DRIFTSRESULTAT: 12 665
ÅRSRESULTAT: 44 049

Utdrag fra Sameiet Ranheim Vestre II - Balanse 2025
Sum anleggsmidler: 50 000
Sum omløpsmidler: 3 094 029
SUM EIENDELER: 3 144 029

Utdrag fra Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter: 88 781
Sum driftskostnader: -34 204
DRIFTSRESULTAT: 54 578
ÅRSRESULTAT: 54 589

Utdrag fra Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal - Balanse 2024
Sum omløpsmidler: 58 435
SUM EIENDELER: 58 435

Dyrehold:
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Arealet til boden i underetasjen er medregnet i lelighetens BRA

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.031,-
Fotograf kr. 2.800,-
Tilstandsrapport kr. 7.125,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.665,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Obron Takst AS
- Fotograf Nonstad Foto

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Morten Rønningen i Obron Midt AS den 04-08-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad.

Ingen avvik!

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Utbedring av fug i dusjsone. Forholdet ble oppdaget av kjøper kort tid etter formell overtakelse, da leiligheten var nybygd. Dette ble utbedret av TG Multiservice AS i juni 2024. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: TG Multiservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fug i dusjsone. Forholdet ble oppdaget av kjøper kort tid etter formell overtakelse, da leiligheten var nybygd. Dette ble utbedret av TG Multiservice AS i juni 2024.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: TG Multiservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fug i dusj-sone. Oppdaget av kjøper kort tid etter overtakelse når leilighet var nybygd. Dette ble utbedret og rettet av TG Multiservice juni 2024.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Ble oppdaget et avvik på ventilasjonsanlegg av Trønderblikk AS under planlagt service/befaring. Dette blir utbedret omgående.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Selger er kjent med at i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet Ranheim Vestre B1-B6 i 2024 ble det utført en generell måling (lyd) på et bestemt antall leiligheter i sameiet kort tid etter overtakelse. Resultat av måling innenfor gjeldende krav og tilfredsstillende.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Det er utført utbedringer av utbygger Trym

Bolig AS etter overtakelses- og ettårsbefaring. Etter selgers kjennskap er forholdene utbedret.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan 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 ombudgiver 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.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 04.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 24.07.2026
- Energiattest
- Vedtekter
- Ordensregler
- Ekstraordinært årsmøte 2026
- Ferdigattest datert 09.04.2025
- Seksjonering
- Resultat og balanseregnskap 2025/2024
- Innkalling til ordinært årsmøte 2025
- Reguleringsbestemmelser
- Protokoll årsmøte/ekstraordinært 2025
- Situasjonskart
- Planskisse

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




















kaffe




kaffe




HENRI MATISSE




SAMSUNG




95

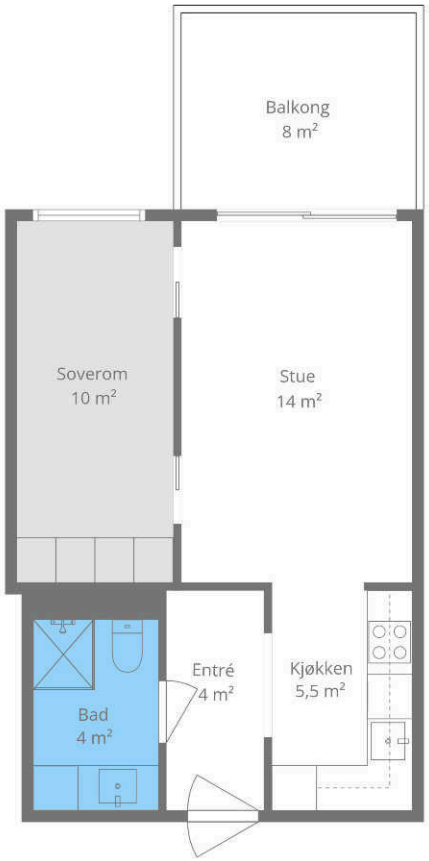





95


95





OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

THEODOR OVERWIENS VEG 95

Nabolaget Ranheim - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ranheim	Linje 1, 41, 44, 54, 106	**4 min** 0.4 km
Ranheim stasjon	Linje R60, R70	**11 min** 0.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**12 min** 8.7 km
Trondheim Værnes		**25 min**

SKOLER

Hansbakken skole (1-7 kl.)	184 elever, 12 klasser	**10 min** 0.9 km
Ranheim skole (1-7 kl.)	486 elever, 27 klasser	**16 min** 1.4 km
Vikåsen skole (1-7 kl.)	379 elever, 20 klasser	**24 min** 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	**10 min** 4.1 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	497 elever, 27 klasser	**9 min** 5.3 km
Cissi Klein videregående skole		**8 min**
Malvik videregående skole	400 elever	**9 min** 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Humlehaugen	**5 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

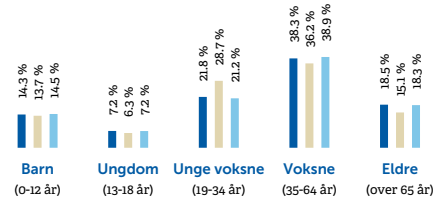
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ranheim	2 280	1 079
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Humlehaugen Doremi barnehage (1-5 ...	90 barn	**7 min** 0.6 km
Ranheimsfjæra barnehage (1-5 år)	98 barn	**11 min** 0.9 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (0-5 år)	80 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Humlehaugen	PostNord	**4 min** 0.3 km
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)		**4 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

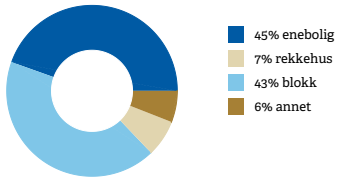
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Ranheim idrettsanlegg	Fotball, friidrett	**11 min** 0.9 km
Ranheimshallen	Aktivitetshall	**13 min** 1.1 km
3T-Ranheim		**12 min**
Impuls Treningssenter Grilstad		**8 min**

BOLIGMASSE

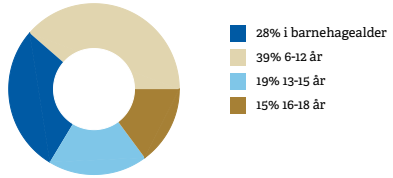


> «Fantastisk boområde som alle vil trives i!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

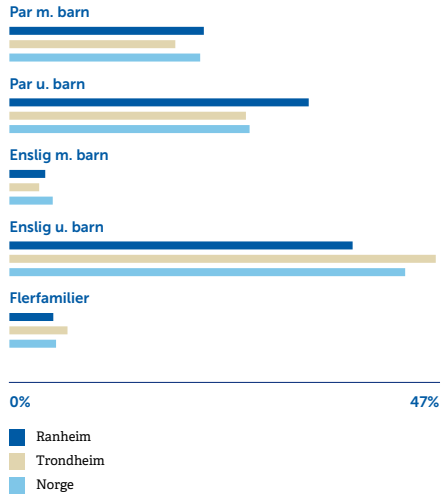
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	**8 min**
Vitusapotek Ranheim	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



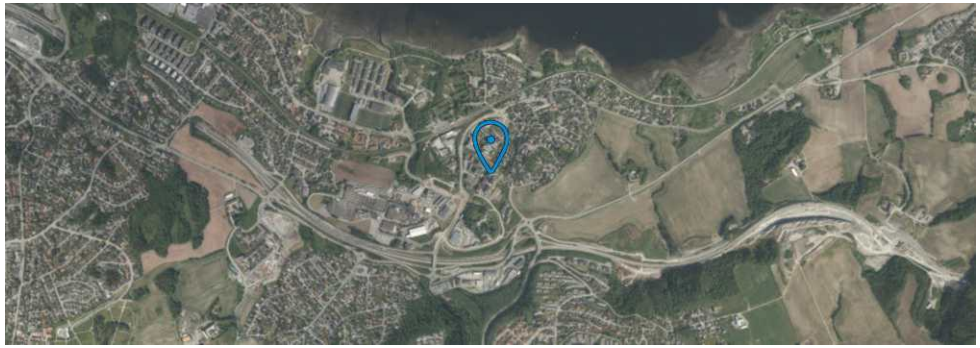
FAMILIESAMMENSETNING

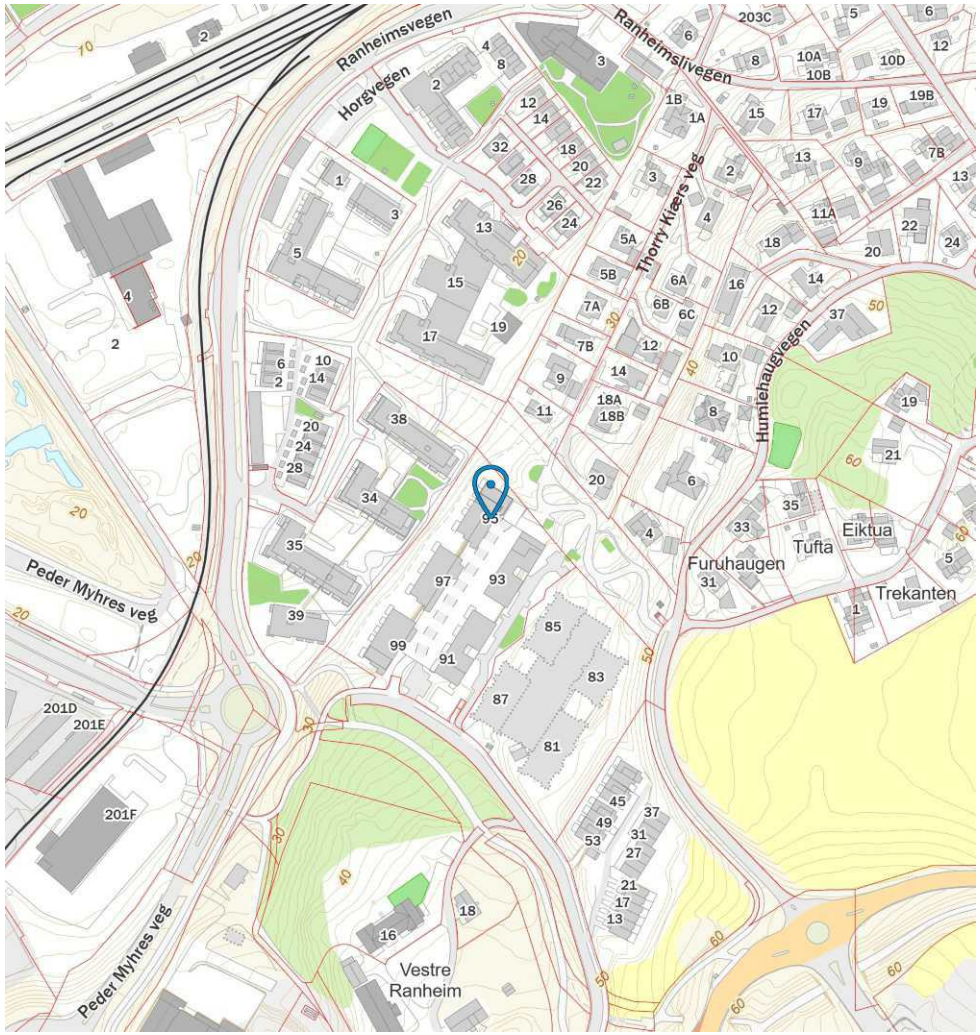


SIVILSTAND

	Ranheim	Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



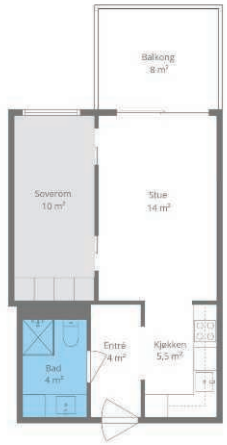


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Theodor Overwiens veg 95 , 7055 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 23, bnr. 971, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 41 m²



OBRON

Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22694-1042 **Eiendomsverdi ref nr:** CE4354

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Huus Rønningen

Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Morten Huus Rønningen

morten.ronningen@obron.no
902 81 409

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Theodor Overwiens veg 95 , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 971
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk bestående av tre etasjer over underetasje/kjeller. Leiligheten ligger i underetasje med adkomst via felles trapperom.

Leiligheten fremstår i gjennomgående god stand uten vesentlige avvik.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med stående bordkledning.
Vinduer er med 3-lags isolerglass.
Taket er tekket med takbelegg/papptekking.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har laminat. Vegger og innvendig tak har malte, glatte flater.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Folierte metallplater på innvendig tak med downlights.
Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate og ettgreps blandebatteri, samt overskap med speil og lys. Det er dusjhjørne med vegghengt dusjgarnityr, avgrenset med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv med gulvvarme. Malte slette overflater på vegger.
Malte slette overflater på innvendig tak.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere).
Innvendige vannledninger av plastrør (rør i rør).
Balansert ventilasjon.
Oppvarming av vannbåren gulvvarme og varmtvann via fjernvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

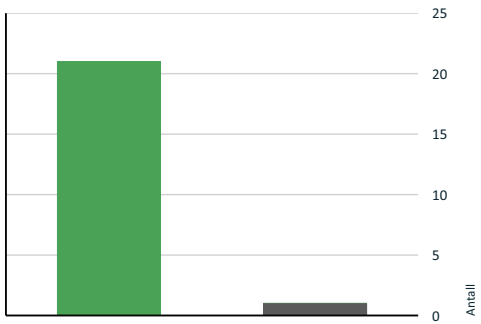
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Theodor Overwiens veg 95 , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 971
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og har 3-lags isolerglass.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entrédør samt en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong i betongkonstruksjon. Rekkverk i aluminium og glass. Gulv belagt med terrassebord

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet har laminat.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: stue/kjøkken og soverom.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

Radon

Beskrivelse
Bygget skal være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører og skyvedører.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (TEK17).

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ferdigattest, og ansvarlig søker har i søknad om ferdigattest bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer er innhentet, og at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Kommunen utsteder ferdigattest basert på innsendt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger. Folierte metallplater på innvendig tak med downlights.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme. Gulvet har fall til sluk med nedsenket fallsone i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med Teknisk Godkjenning som skjult vanntett sjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Gulvet har hjørnesluk i stål/plastmateriale.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servantplate og ettgreps blandebatteri, samt overskap med speil og lys. Det er dusjhjørne med vegghengt dusjgarnityr, avgrenset med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble derfor kun gjennomført visuell kontroll kombinert med overflatesøk ved bruk av fuktindikator. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv med gulvvarme. Malte slette overflater på vegger.
Malte slette overflater på innvendig tak.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av plast som rør i rør (vannrør med utenpåliggende varerør) hvor rørfordelerskap er påvist på bad. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve leiligheten som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

Felles stigeledninger frem til tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslagets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Theodor Overwiens veg 95 , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 971
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.
Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servant på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

Felles avløpsledninger fra tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslagets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Bygget er tilsluttet fjernvarme til felles varmesentral/varmeveksler med fordeling til oppvarming av vannbåren gulvvarme og varmtvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

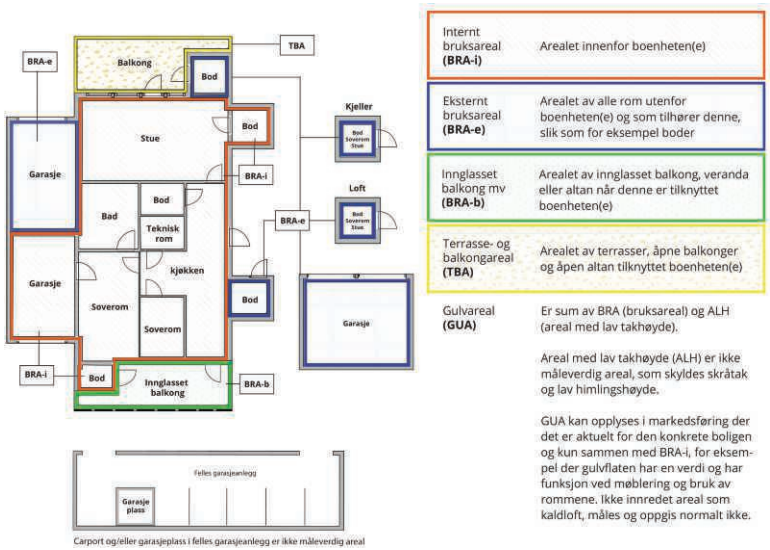
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	41	5		46	8
SUM	**41**	**5**			**8**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom	Bod	

Kommentar

BRA-e: Boenheten disponerer privat bod med adkomst via fellesarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Morten Huus Rønningen	Takstingeniør
	Ingrid Loe Kvernrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	23	971		63	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Theodor Overwiens veg 95

Hjemmelshaver
Kvernrød Ingrid Loe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.06.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	03.08.2026		Gjennomgått	205	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Theodor Overwiens veg 95 , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 971
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Ingrid Loe Kvernrød

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Theodor Overwiens Veg 95
7055 Ranheim

5001-23/971/0/63

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Utbedring av fug i dusj-sone. Oppdaget av kjøper kort tid etter formell overtakelse når leilighet var nybygd. Dette ble utbedret og rettet av TG Multiservice juni 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: TG Multiservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fug i dusj-sone. Oppdaget av kjøper kort tid etter formell overtakelse når leilighet var nybygd. Dette ble utbedret og rettet av TG Multiservice juni 2024.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: TG Multiservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fug i dusj-sone. Oppdaget av kjøper kort tid etter overtakelse når leilighet var nybygd. Dette ble utbedret og rettet av TG Multiservice juni 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Ble oppdaget et avvik på ventilasjonsanlegg av Trønderblikk AS under planlagt service/befaring. Dette blir utbedret omgående.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Selger er kjent med at i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet Ranheim Vestre B1-B6 i 2024 ble det utført en generell måling (lyd) på et bestemt antall leiligheter i sameiet kort tid etter overtakelse. Resultat av måling innenfor gjeldende krav og tilfredsstillende.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

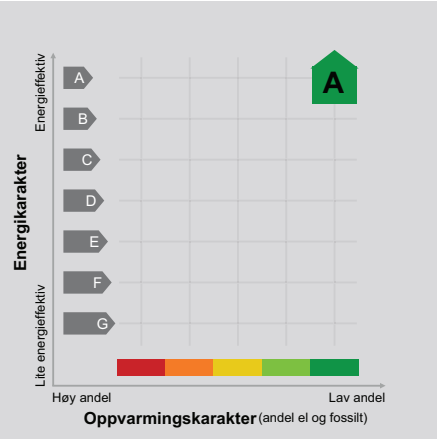
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Det er utført utbedringer av utbygger Trym Bolig AS etter overtakelses- og ettårsbefaring. Etter selgers kjennskap er forholdene utbedret.

ENERGIATTEST

Adresse	Theodor Overwiens veg 95
Postnummer	7055
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	971
Seksjonsnummer	63
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301064747
Bruksenhetsnummer	U0104
Merkenummer	eaf1e120-ac70-4769-ac51-277322dc4b6f
Dato	04.04.2024
Innmeldt av	Norconsult Norge AS v/ TORJE VEIE DALING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Theodor Overwiens veg 95
Postnummer: 7055
Sted: RANHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: U0104
Dato: 04.04.2024 11:38:18
Energimerkenummer: eaf1e120-ac70-4769-ac51-277322dc4b6f

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 971
Seksjonsnummer: 63
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301064747

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	128 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	57,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,61 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,65 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,43
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,0 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	85,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 788 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 269 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 725 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 519 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 269 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 788 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

VEDTEKTER

FOR

REALSAMEIET RANHEIM VESTRE FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte 10.10.2023
Endret i ekstraordinært årsmøte 26.09.2024

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Realsameiet Ranheim Vestre Fellesareal.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets felles eiendom.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige eiendommene i planområdet Ranheim Vestre, jfr. detaljreguleringsplan r20150012 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Fellesarealer, Gnr 23 Bnr 964 i Trondheim kommune.

Området omfatter felles vei, fortau og grøntareal.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom.

Hver bruksenhet utgjør 1 sameieandel.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. brøyting, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Sameiere er seksjonseiere i følgende matrikkelenheter:

Gnr 23 Bnr 963 Snr 1-22
Gnr 23 Bnr 971 Snr 1-134
Gnr 23 Bnr 850

Opplisting av sameiere og nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen og/eller utvikling av eiendommene (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder

opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf punkt 1, 2. avsnitt, 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.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameiere vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen.

Gnr. 23 Bnr. 309, 946, 948, 949 og 978 vil få tinglyst bruksrett mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon/matrikkelenhet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.
Sameiermøtet kan bare behandle de saker som er angitt i innkallingen og fatte vedtak i disse sakene. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier/boligselskaper utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom representant fra eierseksjonssameiets/boligselskapets styre.
Styrerepresentanter for de ulike eierseksjonssameiene/boligselskapene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameierne har stemmerett iht. sameiebrøken. Sameierne i tilknyttede eierseksjonssameier/boligselskaper har én stemme pr bruksenhet. Det gjelder særlige oppstartsbestemmelser om stemmerett for sameier Gnr 23 Bnr 850 jfr. punkt 11.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Sameiermøtets vedtak fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne 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.

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

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene skal utgå fra styrene i tilknyttede eierseksjonssameier/boligselskaper.
Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for 1 år.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie/boligselskap, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Realsameiet Ranheim Vestre Fellesareal. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed

- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

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

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

7 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader.
Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
Det gjelder særlige bestemmelser for fordeling mot sameier Gnr 23 Bnr 850 jfr. punkt 11.

For de eiendommer som har bruksrett, jfr. punkt 4, fordeles felleskostnader etter bestemmelsene i tinglyst erklæring med bruksrett (dok.nr. 24/xxxx).

Styret i sameiet setter opp budsjett og fastsetter beløpene som innbetales.

Felleskostnadene faktureres forskuddsvis. Fakturaer sendes til de respektive eierseksjonssameiene/boligselskapene som sameier tilhører.
Eiendommer med bruksrett, jfr. punk 4, faktureres etter bestemmelsene i tinglyst erklæring med bruksrett (dok.nr. 24/xxxx).

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av bruksenhet, eller fra den dato som besluttes av styret. Det gjelder særlige bestemmelser for sameier Gnr 23 Bnr 850 jfr. punkt 11.

Som felleskostnader anses blant annet:
- kostnader til drift av felles vei, fortau og felles grøntanlegg
- eiendomsskatt og eventuelle kommunale avgifter
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsførsel og eventuelle styrehonorar

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

8 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

9 OPPLØSNING

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av matrikkelenheter med sameieandel i Sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da reguleringsområdet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ranheim Vestre AS org.nr. 915010806, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
   Styret kan suppleres med flere medlemmer etter hvert.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele reguleringsområdet/utbyggingsområdet er ferdigstilt. Utbygger har rett til å viderefakturere rettmessig andel av kostnadene som påløper med eiendommen. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eiendommene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Eiendommen Gnr 23 Bnr 850 svarer ikke felleskostnader før eiendommen er ferdigstilt og gitt brukstillatelse.
   Inntil eiendommen er ferdigstilt har de stemmerett med 100 andeler. Ved ferdigstillelse skal stemmerettsandeler korrigeres iht punkt 2, 4. avsnitt.
   Eiendommen Gnr 23 Bnr 850 har iht. tinglyst erklæring med bruksrett (dok.nr. 24/xxxx) rett til å benytte sameiets arealer til anleggstrafikk ved endring eller utvikling av eiendommen.

4. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle matrikkelenhetene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

5. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

6. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

7. Alle sameieandeler skal delta i innbetaling av oppstartskapital til sameiet med lik andel pr. sameieandel.

8. Med samtykke fra Ranheim Vestre AS kan punkt 11 tas ut av vedtektene av styret og forretningsfører.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RANHEIM VESTRE II

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65, siste endret i årsmøte 6. mai 2026.

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Ranheim Vestre II.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 135 eierseksjoner på eiendommen gnr. 23, bnr. 971 i Trondheim kommune.
Seksjonene 1-134 er seksjonert til boligformål og seksjon 135 er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.
Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 BRUKSRETTER, GJESTEPARKERING/SYKKELPARKERING OG REALSAMEIER

4.1 Bruksrett til utearealer

Seksjonene 1-5, 28-32 og 55-59 har bruksrett til hageareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon utenfor underetasje. Bruksrettene kommer frem av bruksrettsplan som følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter.
Med bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.
Endring av bruksrettsplanen skal kun foretas av styret og forretningsfører med samtykke fra reelle rettighetshavere.

4.2 Gjesteparkering, sykkelvask og avsatt areal til sykkelvedlikehold

I innkjøringen til parkeringskjelleren er det anlagt 5 gjesteparkeringsplasser på sameiets fellesareal. Plassene skal benyttes til korttidsparkering for gjester til boligsameiet.

På samme plan ligger sykkelparkering med sykkelvask og avsatt areal til sykkelvedlikehold.

Styret kan sette opp regelverk for bruk av gjesteplassene og har rett til å engasjere vaktselskap for å håndheve regelverket. Styret kan sette opp regler for bruk av sykkelvaskestasjon og avsatt areal til sykkelvedlikehold.

4.3 Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i **Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller**, gnr. 23, bnr. 971, snr. 135. Parkeringsseksjonen etableres som et realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i realsameiet. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i realsameiet.

4.4 Kameraovervåking

Det er tillatt med kameraovervåking på fellesarealer rett utenfor parkeringskjeller og i parkeringskjeller. Overvåkingen skal begrenses til å filme inn- og utkjøring og andre bevegelser i garasjen og sykkelgarasjen og gjennom garasjeporten og dør ved siden av garasjeporten.

Formålet med kameraovervåkingen er beboerne sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen skjer i henhold til gjeldende regelverk.

4.5 Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal

Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan r20150012 organiseres som et realsameie. Seksjonseierne blir sameiere i dette sameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i **Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal**, gnr 23 bnr 964.

4.6 Gebyr for unødvendig utrykning

Seksjonseier skal dekke gebyr og kostnader ved unødvendig utrykning som skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier eller brukere av bruksenheten. Seksjonseier er ikke ansvarlig dersom utrykningen skyldes feil ved brannanlegget som eier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.).

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og

de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning. Dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tildelte midlertidige eksklusive bruksretter.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.
Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes 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 beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

9.1 Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9.2 Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Hver boligseksjon har én stemme hver
b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap etter sameiebrøken.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Administrasjonskostnader og honorarer til styret, revisor og forretningsfører fordeles likt mellom boligseksjonene.
Abonnement tv og/eller internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til oppvarming av boliger inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som avregnes iht. avtalt periode.
Ved avlesing av individuelle målerne vil sameiet kunne foreta avregning i forhold til målt forbruk. Eventuelle kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. boligseksjon eller målepunkt som avregnes.

Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht.

sameiebrøken. Avsetningen skal redusere behovet for innkreving av engangsinnbetalinger og derigjennom bidra til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas av årsmøtet.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjon 135 vil inntas i eget budsjett for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller. Felleskostnader fra Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller faktureres samlet for tilknyttede realandeler og kreves inn i forbindelse med fakturering av felleskostnader fra eierseksjonssameiet.

Kostnader fra Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal faktureres samlet for tilknyttede realandeler og fordeles likt mellom boligseksjonene.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

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. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET RANHEIM VESTRE II

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

Røyking er forbudt i fellesareal innomhus, slik som i ganger, trapperom, boder og parkeringskjeller. Ved røyking på veranda må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 27.11.2023, siste endret i årsmøte 07.05.2025.

Sameiet Ranheim Vestre II - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 536 828	851 761	1 536 800	1 981 857
Tillegg elektroniske fellesavtaler		712 344	390 361	712 344	812 040
Andre tillegg	1	853 854	299 088	860 856	1 107 230
Andre driftsinntekter	2	180 000	1 210 000	0	0
Sum driftsinntekter		**3 283 026**	**2 751 210**	**3 110 000**	**3 901 127**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-18 894	-186	-18 894	-37 788
Styrehonorar		-134 000	0	-134 000	-268 000
Forretningsførerhonorar		-180 230	-109 617	-186 180	-188 000
Honorar administrative tjenester		-20 215	-9 927	-20 690	-98 100
Eksterne honorar	4	-34 141	-7 500	-18 750	-19 800
Kontingent/felleskostnader	5	-326 820	-146 605	-328 032	-303 096
Drifts- og serviceavtaler	6	-421 044	-202 369	-401 463	-433 020
Vaktmestertjenester		-382 369	-149 493	-358 750	-401 100
Renholdstjenester		-195 686	-118 055	-216 600	-216 600
Løpende vedlikehold	7	-114 011	-100 976	-100 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	8	-58 737	0	-134 000	-402 000
Elektroniske fellesavtaler		-837 234	-253 564	-712 344	-812 040
Forsikring		-268 835	-156 092	-268 833	-275 830
Kommunale tjenester og renovasjon		-615	-546	0	-600
Eiendomsavgifter		-2 780	-9 730	0	-17 000
Energi, felles		-193 711	-142 288	-200 000	-230 000
Andre driftsutgifter	9	-81 040	-60 548	-45 100	-82 800
Sum driftskostnader		**-3 270 361**	**-1 467 497**	**-3 143 636**	**-3 935 774**
DRIFTSRESULTAT		**12 665**	**1 283 713**	**-33 636**	**-34 647**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		31 384	48 399	40 000	35 000
Netto finansposter		**31 384**	**48 399**	**40 000**	**35 000**
Resultat før skattekostnad		**44 049**	**1 332 112**	**6 364**	**353**
Ordinært resultat etter skatt		44 049	1 332 112	6 364	353
ÅRSRESULTAT	**10, 14**	**44 049**	**1 332 112**	**6 364**	**353**
Disponering av totalresultat:		44 049	1 332 112	6 364	353
Overført til annen egenkapital		44 049	1 332 112	0	0

Sameiet Ranheim Vestre II - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11	50 000	50 000
Sum anleggsmidler		**50 000**	**50 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	79 324	3 642
Forskutterte kostnader MBU		667 182	749 204
Periodiserte kostnader		487 775	380 259
Andre fordringer	12	6 590	92 900
Mellomregning Klare Finans	12	79 655	69 758
Opptjente renter		31 384	48 399
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		10 000	0
Bankinnskudd	13	1 732 119	1 107 198
Sum omløpsmidler		**3 094 029**	**2 451 360**
SUM EIENDELER		**3 144 029**	**2 501 360**

Org.nr: 832 738 042 - 1375

Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		56 781	0	0	227 115
Andre driftsinntekter	1	32 000	0	0	312 000
Sum driftsinntekter		**88 781**	**0**	**0**	**539 115**
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-2 115
Styrehonorar		0	0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-3 750	0	0	-20 000
Vaktmestertjenester		-30 313	0	0	-140 000
Løpende vedlikehold		0	0	0	-30 000
Energi, felles		0	0	0	-20 000
Andre driftsutgifter	2	-141	0	0	0
Sum driftskostnader		**-34 204**	**0**	**0**	**-227 115**
DRIFTSRESULTAT		**54 578**	**0**	**0**	**312 000**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		11	0	0	0
Netto finansposter		**11**	**0**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**54 589**	**0**	**0**	**312 000**
Ordinært resultat etter skatt		54 589	0	0	312 000
ÅRSRESULTAT	**3, 6**	**54 589**	**0**	**0**	**312 000**
Disponering av totalresultat:		54 589	0	0	312 000
Overført til annen egenkapital		54 589	0	0	0

Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4	4 680	0
Mellomregning Klare Finans	4	52 101	0
Opptjente renter	4	11	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	5	1 643	0
Sum omløpsmidler		**58 435**	**0**
SUM EIENDELER		**58 435**	**0**

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal

Tid: Tirsdag 13.05.2025 - kl.18:00
Sted: Folkets hus

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. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg
På valg: Håvard Labugt Angell

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier/boligselskaper utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom representant fra eierseksjonssameiets/boligselskapets styre. Styrerepresentanter for de ulike eierseksjonssameiene/boligselskapene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Trondheim, 05.05.2025
Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II

Tid: Onsdag 07.05.2025 - kl.19:00
Sted: Folkets hus

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 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Brannvern
Sak fra Elena Kråkevik.

Brannvern Ranheim Vestre II

Brannvernplanen som henger i gangen og i teknisk rom burde inneholde godt synlig informasjon om hvor oppmøtested er ved brann med kart og beskrivelse (parken v/ balanseline), og hvem som er brannvernansvarlig. I tillegg til å opplyse om hvem som er brannvernansvarlig, bør det også være informasjon om hvordan man kan kontakte denne personen, spesielt i nødsituasjoner.

Ved utløst falsk alarm er det mange som opplever stress og glemmer hvordan alarmen avstilles. For å gjøre det lettere for de som ikke husker rekkefølgen kunne panelets 3 funksjoner som skal benyttes ved avstilling av falsk alarm merkes med 1-2-3. 1 med pil mot høyre på nøkkelhull og nøkkel, 2 på stille summer svart knapp og 3 på reset grønn knapp. Kanskje burde brannvern blitt omtalt på Tobb siden. Det bør også opplyses om at vi har utsatt responstid på 3 min.

Brannøvelser: det er flere som savner en brannøvelse som er gjennomført i hver enkelt blokk. Brannvernansvarlig bør ta ansvar for organisering av ny brannøvelse og opplæring i brannsikkerhet i hver blokk. Eller ta kontakt med brannvesenet å høre om de tar en tur i forbindelse med forebyggende brannvern for de blokkene som ikke har hatt brannøvelse. Har vår brannansvarlig deltatt på kurs og sitter med god kunnskap om brannvern?

Informasjon om slike øvelser som sendes på e-post bør være den samme informasjonen som henges i fellesarealer.

Slike øvelser gir en fin mulighet til å friske opp i opplysninger som er gitt tidligere og sikrer at flere mottar viktig og riktig informasjon da det har vært forandringer underveis. Spesielt viktig i nye bygg hvor alle er nye og ikke kjenner systemet og rutinene.

Orientering fra styret:
Styret har ansvar for forebyggende brannvernsarbeid. Innad i styret har Bjørn Otto Valstad tatt ansvaret for gjennomføring av vår første «Evakueringsøvelse» som ble gjennomført høsten 2024. Øvelsen ble gjennomført i nr 91 og alle beboere ble invitert til å delta på øvelsen og den påfølgende orienteringen om bruk av branntavla ved avstilling av unødvendig utløst alarm.

Vi leide inn en brannmann som administrerte gjennomføringen og som også orienterte om bruken av branntavla for de som møtte fram..

Brannvesenets ensides informasjonsplakat som inkluderer bruk av branntavla er hengt opp ved alle hovedinnganger.

- Informasjonsplakaten påføres evakueringssted ved utløst brannalarm (Balanselinja i parken nord for blokkene).
- Innkjøpte refleksvester henges opp ved branntavlene til bruk for den som er på stedet og kan være kontaktpersonen som møter brannvesenet når de ankommer og holder kontakten med brannmester (i rød jakke).
- Evakueringsøvelser gjennomføres årlig og i ny blokk hver gang. Alle beboere inviteres ved alle øvelsene

Styrets innstilling: Årsmøtet tar styrets gjennomgang til orientering.

5.2 Begrensning av lyd og vibrasjoner fra lydanlegg i leiligheter

Sak fra Elisabeth Devi Blissfield.

Jeg foreslår at det kreves at alle som eier basshøyttalere og subwooferere må isolere under og/eller bak, alt etter om de står på gulv eller henger i tak/ vegg / hyller. Det er også lydplanker med mye bass/sub i og andre høyttalere til hjemmekinoanlegg. De egner seg ikke skrud fast i veggen om en ikke bor i en enebolig.

Det er utrolig hvor lang slike lydbølger kan rekke, og de oppleves som vibrasjon utenfor leiligheten hvor høyttalere er. Det er utrolig plagsomt at det vibrerer, rister og rykker i gulv og seng og sofa og møbler. Jeg våkner som regel flere ganger om natten med over 100 i puls, hvor det rykker og rister i sengen.

Også i løpet av dagen, ettermiddagen og kvelden kjennes det tydelig. Det er stort sett mellom ca kl 04 og ca 05:30 hvor det er rolig i sengen min. Ellers er det vibrasjoner konstant i løpet av døgnet, i sterkere eller litt mindre grad.

Ofte så ille at jeg må dra ut. Det kan jeg ikke i løpet av natten hvor det plutselig er kjempe kraftig vibrasjon og rystelser.

Det er bedt om å vise hensyn gjentatte ganger, uten at dette er respektert i det hele tatt.

Lavfrekvent lyd og infralyd / Fakta - Norsk forening mot støy
Søvnløshet (også pga. støy) truer fysisk og mental helse / Nyheter - Norsk forening mot støy
hva gjør lavfrekvent støy med helsen - Google-søk
Nabostøy / Hva er støy - Norsk forening mot støy
The effect of 30 Hz vs. 50 Hz passive vibration and duration of vibration on skin blood flow in the arm - PubMed
Om Støy | Spesial Produkter Sør AS
https://blog.swegon.com/no/innsikt/author/martin-ottersten
Lavfrekvent lyd i huset - Google-søk
[Hjemmekino] Beste metode å isolere subwoofer fra betongunderlag - Bilstereoforumet

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at det kreves at beboere og sameiere må isolere sine høyttalere og anlegg tilstrekkelig, slik at andre ikke blir unødvendig forstyrret. Det er en enkel sak , og fungerer fint om bruk av bass ikke overdrives.

Styrets innstilling: Styrets vurdering er at nåværende Husordensregler gir en egnet ramme for slike forhold:
Punkt 7: RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/ bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 2300 og 0700 på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

5.3 Kameraovervåking

Kameraovervåking må:

1. Oppfylle kravene i personvernforordningen (GDPR)
2. Være forankret i et ønske blant beboerne: 2/3 flertall på årsmøtet
3. Vedtektsfestes

Krav:

- Skilting
- Sletting (1 uke)

Om kameraovervåkingen

1. For å forebygge og forhindre innbrudd/innbruddsforsøk og skadeverk på sameiets eiendom foreslår styret at det igangsettes kameraovervåking. Nabosameiene har hatt betydelig omfang av innbrudd og innbruddsforsøk.
2. Formålet med kameraovervåkingen er beboerne sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk i biler, boder og leiligheter.
3. Alternative tiltak er vurdert som mindre gode for å oppnå formålet

4. Styret foreslår at det settes opp 3 kamera, ett på utsiden ved innkjøringen til garasjeporten som dekker inngangsdøra til parkeringsgarasjen og inngangen til sykkelgarasjen og 2 som dekker port, øvrig garasje, inngangsdør garasje fra innsiden og dører inn til boligblokkene. Om dekningen ikke blir som beskrevet må ytterligere kamerainstallasjon vurderes.
5. Plassering av kameraene skal skiltes.
6. Rutiner for uthenting og gjennomgang av bilder ved uønskede hendelser vil følge fastsatte retningslinjer og lov og forskrift om behandling av personopplysninger. Styret har ikke direkte tilgang til bilder fra kameraene. Leverandør styrer eventuelle behov for å hente ut bilder opp mot regelverket og en forespørsel om uthenting av bilder må komme fra to styremedlemmer som begrunner behovet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere kameraovervåking på sameiets fellesarealer utenfor og i parkeringskjeller i samarbeid med egnet leverandør.

Styret får videre fullmakt til å avtale endelige retningslinjer og løsning med hensyn til plassering av kamera(er) for optimal dekning, opptak- og sletterutiner samt å inngå andre avtaler og tiltak i denne forbindelse som måtte være nødvendig.

Gjeldende retningslinjer fra Datatilsynet og regelverk knyttet til datasikkerhet og personvernlovgiving skal overholdes.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.4 Vedtektsendring - nytt punkt om kameraovervåking

Forslag til nytt punkt i vedtektene:
"Det er tillatt med kameraovervåking på fellesarealer rett utenfor parkeringskjeller og i parkeringskjeller. Overvåkingen skal begrenses til å filme inn- og utkjøring og andre bevegelser i garasjen og sykkelgarasjen og gjennom garasjeporten og dør ved siden av garasjeporten.

Formålet med kameraovervåkingen er beboerne sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen skjer i henhold til gjeldende regelverk."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.5 Røyking - forslag til nytt punkt i husordensreglene

Det har kommet flere henvendelser til styret om å innføre røykeforbud i fellesområder som trapper, ganger, parkeringsgarasje og boder.

Styrets innstilling: Styret foreslår å legge inn et nytt avsnitt i Husordensreglenes paragraf 7 «Ro, orden og alminnelige hensyn» med følgende tekst:
«Røyking er forbudt i fellesareal innomhus, slik som i ganger, trapperom, boder og parkeringskjeller. Ved røyking på veranda må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem.»

6. Valg

6.1 Styremedlem for 1 år

På valg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Bjørn Otto Valstad

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.

Ranheim, 23.04.2025
Sameiet Ranheim Vestre II
styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II

Tid: Tirsdag 20.01.2026 - kl. 12.00-20.00
Sted: Digitalt via "Min side" på tobb.no

1. Informasjon om digitalt møte

Det digitale møtet vil ikke være et videomøte eller telefonmøte hvor seksjonseierne møtes i sanntid. Møtet gjennomføres ved å logge inn på «Min side» på www.tobb.no, hvor hver enkelt seksjonseier kan komme med spørsmål til saklisten i høringsperioden, og foreta avstemming i stemmeperioden.

Høringsperiode: Mandag 19.01.2026 kl. 12:00-20:00
Stemmeperiode: Tirsdag 20.01.2026 kl. 12:00-20:00

Hvis en seksjonseier ønsker å avgi fullmakt til noen, så må den sendes skriftlig til TOBB på epost; *bedriftsmarked@tobb.no* i løpet av høringsperioden for registrering. Fullmakten må inneholde navn og kontaktinfo på den som skal ha fullmakten.

Se vedlagt brukerveiledning for gjennomføring av digitalt årsmøte.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Jan Moum

2.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Heidi Løberg (forretningsfører TOBB)

2.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Kristian Stamnes

2.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter protokollføreres etter møtet

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter protokollføres.

2.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes med evt. bemerkninger.

3. Justering av grense mellom byggetrinn/eiendommer

Trym har presentert den foreliggende planen for utbygging av RV3.(4 nye blokker mellom rekkehusene (RV1) og RV2). Det er også i RV2's interesse at utbyggingene henger sammen og at det skapes gode løsninger som gir et godt felles boområde.

Fra avtaleteksten:
Gnr. 23 bnr. 971 ble den 31.03.2022 fradelt fra gnr. 23 bnr. 850. Siden da har det blitt noen endringer i planlagt grense mellom byggetrinnene/eiendommene. Partene er enige om å justere grensen mellom eiendommene for å få eiendomsgrensen i tråd med faktisk situasjon og planlagt opparbeidelse av utomhusareal. Ved RV2's sør-østre hjørne endres grensen som vist på vedlagte kart slik at Trym overtar eiendomsretten til 52.2 kvm. Dette vil bare berøre grøntanlegget i svingen ved innkjøringen på østsiden av 91 og 93, men ikke selve innkjøringen. (Illustrasjon vedlagt)

Som kompensasjon for eiendomsavgivelsen og det merarbeid dette medfører mottar Ranheim Vestre 2 en kompensasjon på kr 100 000. Trym bærer alle utgifter knyttet til selve overdragelsen.

Styrets innstilling:
Styret mener dette er en avtale for en god utomhusløsning og den gir Ranheim Vestre 2 en rimelig kompensasjon for grunnavståelsen.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet slutter seg til styrets innstilling og ber styret inngå avtalen med Trym slik den foreligger.

4. Trondheim Kommune - rett og plikt til vedlikehold

Ranheim Vestre grenser i nord mot parken som Trym har opparbeidet og avgitt til Trondheim kommune. Det viser seg at et hjørne av et lekeapparat med fallunderlag ligger på Ranheim Vestre 2's grunn. Hjørnet utgjør ca 4 kvm. Og er vist på vedlegg. Fra foreslåtte dokument:

Gnr. 23 bnr. 971 snr. 1-135 gir gnr. 23 bnr. 973 rett til å ha lekeapparat med fallunderlag delvis liggende på vår eiendom (felles uteoppholdsareal) iht. vedlagt kartutsnitt, rødmarkert sirkel. Gnr. 23 bnr. 973 har alt ansvar og plikt til drift og vedlikehold av eget lekeapparat.

Styrets innstilling:
Ranheim Vestre2 beholder eiendomsrett til grunnen. Styret mener det er uproblematisk for Ranheim Vestre 2 å gi Trondheim kommune rett og plikt til å vedlikeholde dette hjørnet av parken.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet slutter seg til styrets innstilling og ber styret inngå den foreliggende avtalen med Trondheim Kommune.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Ranheim, 04.12.2025
Sameiet Ranheim Vestre II
Styret

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal
Mandag 01.06.2026 kl. 18:00 - På Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Angell

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Eklo

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

Vedtak:
Valgt ble: Jan Moum

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 3

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede:3

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Sameiermøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjettert styregodtgjørelse kr 15 000.

Forslag til vedtak:
Styregodtgjørelse fastsettes til kr 15 000

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 15000

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Øyvind Eklo
Jan Moum

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Are Niclas Nilsen

Jan Moum

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II onsdag 07.05.2025 kl. 19:00
Sted: Folkets hus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Jan Moum som møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jan Moum, styreleder

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Aina Korshavn som sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Aina Korshavn, styremedlem

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

Jorun Dybvad meldte seg til å signere protokollen.

Vedtak:
Valgt ble: Jorun Dybvad, eier

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 45

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 46

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Ingen innvendinger.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Ingen innvendinger.

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ingen innvendinger.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Årsmelding ble gjennomgått

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret fordeler selv beløpet på styrets medlemmer.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 134.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Brannvern

Sak fra Elena Kråkevik.

Brannvern Ranheim Vestre II

Brannvernplanen som henger i gangen og i teknisk rom burde inneholde godt synlig informasjon om hvor oppmøtested er ved brann med kart og beskrivelse (parken v/balanseline), og hvem som er brannvernansvarlig. I tillegg til å opplyse om hvem som er brannvernansvarlig, bør det også være informasjon om hvordan man kan kontakte denne personen, spesielt i nødsituasjoner.

Ved utløst falsk alarm er det mange som opplever stress og glemmer hvordan alarmen avstilles. For å gjøre det lettere for de som ikke husker rekkefølgen kunne panelets 3 funksjoner som skal benyttes ved avstilling av falsk alarm merkes med 1-2-3. 1 med pil mot høyre på nøkkelhull og nøkkel, 2 på stille summer svart knapp og 3 på reset grønn knapp. Kanskje burde brannvern blitt omtalt på Tobb siden. Det bør også opplyses om at vi har utsatt responstid på 3 min.

Brannøvelser: det er flere som savner en brannøvelse som er gjennomført i hver enkelt blokk. Brannvernansvarlig bør ta ansvar for organisering av ny brannøvelse og opplæring i brannsikkerhet i hver blokk. Eller ta kontakt med brannvesenet å høre om de tar en tur i forbindelse med forebyggende brannvern for de blokkene som ikke har hatt brannøvelse. Har vår brannansvarlig deltatt på kurs og sitter med god kunnskap om brannvern?

Informasjon om slike øvelser som sendes på e-post bør være den samme informasjonen som henges i fellesarealer.

Slike øvelser gir en fin mulighet til å friske opp i opplysninger som er gitt tidligere og sikrer at flere mottar viktig og riktig informasjon da det har vært forandringer underveis. Spesielt viktig i nye bygg hvor alle er nye og ikke kjenner systemet og rutinene.

Orientering fra styret:
Styret har ansvar for forebyggende brannvernsarbeid. Innad i styret har Bjørn Otto Valstad tatt ansvaret for gjennomføring av vår første «Evakueringsøvelse» som ble gjennomført høsten 2024. Øvelsen ble gjennomført i nr 91 og alle beboere ble invitert til å delta på øvelsen og den påfølgende orienteringen om bruk av branntavla ved avstilling av unødvendig utløst alarm.

Vi leide inn en brannmann som administrerte gjennomføringen og som også orienterte om bruken av branntavla for de som møtte fram..

Brannvesenets ensides informasjonsplakat som inkluderer bruk av branntavla er hengt opp ved alle hovedinnganger.

- Informasjonsplakaten påføres evakueringssted ved utløst brannalarm (Balanselinja i parken nord for blokkene).
- Innkjøpte refleksvester henges opp ved branntavlene til bruk for den som er på stedet og kan være kontaktpersonen som møter brannvesenet når de ankommer og holder kontakten med brannmester (i rød jakke).
- Evakueringsøvelser gjennomføres årlig og i ny blokk hver gang. Alle beboere inviteres ved alle øvelsene

Vedtak:
Årsmøtet tar styrets gjennomgang til orientering.

5.2 Begrensning av lyd og vibrasjoner fra lydanlegg i leiligheter

Sak fra Elisabeth Devi Blissfield.

Jeg foreslår at det kreves at alle som eier basshøyttalere og subwooferere må isolere under og/eller bak, alt etter om de står på gulv eller henger i tak/ vegg / hyller. Det er også lydplanker med mye bass/sub i og andre høyttalere til hjemmekinoanlegg. De egner seg ikke skrud fast i veggen om en ikke bor i en enebolig.

Det er utrolig hvor lang slike lydbølger kan rekke, og de oppleves som vibrasjon utenfor leiligheten hvor høyttalere er. Det er utrolig plagsomt at det vibrerer, rister og rykker i gulv og seng og sofa og møbler. Jeg våkner som regel flere ganger om natten med over 100 i puls, hvor det rykker og rister i sengen.

Også i løpet av dagen, ettermiddagen og kvelden kjennes det tydelig. Det er stort sett mellom ca kl 04 og ca 05:30 hvor det er rolig i sengen min. Ellers er det vibrasjoner konstant i løpet av døgnet, i sterkere eller litt mindre grad.

Ofte så ille at jeg må dra ut. Det kan jeg ikke i løpet av natten hvor det plutselig er kjempe kraftig vibrasjon og rystelser.

Det er bedt om å vise hensyn gjentatte ganger, uten at dette er respektert i det hele tatt.

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår at det kreves at beboere og sameiere må isolere sine høyttalere og anlegg tilstrekkelig, slik at andre ikke blir unødvendig forstyrret. Det er en enkel sak , og fungerer fint om bruk av bass ikke overdrives.

Styrets innstilling:
Styrets vurdering er at nåværende Husordensregler gir en egnet ramme for slike forhold:

Punkt 7: RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 2300 og 0700 på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Vedtak:
Styrets innstilling vedtas med 43 av 46 stemmer.
Tre stemmer for Elisabeth Devi Blissfields forslag.

5.3 Kameraovervåking

Kameraovervåking må:

1. Oppfylle kravene i personvernforordningen (GDPR)
2. Være forankret i et ønske blant beboerne: 2/3 flertall på årsmøtet
3. Vedtektsfestes

Krav:

- Skilting
- Sletting (1 uke)

Om kameraovervåkingen

1. For å forebygge og forhindre innbrudd/innbruddsforsøk og skadeverk på sameiets eiendom foreslår styret at det igangsettes kameraovervåking. Nabosameiene har hatt betydelig omfang av innbrudd og innbruddsforsøk.
2. Formålet med kameraovervåkingen er beboerne sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk i biler, boder og leiligheter.
3. Alternative tiltak er vurdert som mindre gode for å oppnå formålet
4. Styret foreslår at det settes opp 3 kamera, ett på utsiden ved innkjøringen til garasjeporten som dekker inngangsdøra til parkeringsgarasjen og inngangen til sykkelgarasjen og 2 som dekker port, øvrig garasje, inngangsdør garasje fra innsiden og dører inn til boligblokkene. Om dekningen ikke blir som beskrevet må ytterligere kamerainstallasjon vurderes.
5. Plassering av kameraene skal skiltes.
6. Rutiner for uthenting og gjennomgang av bilder ved uønskede hendelser vil følge fastsatte retningslinjer og lov og forskrift om behandling av personopplysninger. Styret har ikke direkte tilgang til bilder fra kameraene. Leverandør styrer eventuelle behov for å hente ut bilder opp mot regelverket og en forespørsel om uthenting av bilder må komme fra to styremedlemmer som begrunner behovet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere kameraovervåking på sameiets fellesarealer utenfor og i parkeringskjeller i samarbeid med egnet leverandør.

Styret får videre fullmakt til å avtale endelige retningslinjer og løsning med hensyn til plassering av kamera(er) for optimal dekning, opptak- og sletterutiner samt å inngå andre avtaler og tiltak i denne forbindelse som måtte være nødvendig.

Gjeldende retningslinjer fra Datatilsynet og regelverk knyttet til datasikkerhet og personvernlovgiving skal overholdes.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Installering av kameraovervåkning vedtas med mer enn 2/3 flertall av de avgitte stemmene, med 44 av 46 stemmer for installering, hvorav to stemmer blankt.

5.4 Vedtektsendring - nytt punkt om kameraovervåking

Forslag til nytt punkt i vedtektene:
"Det er tillatt med kameraovervåking på fellesarealer rett utenfor parkeringskjeller og i parkeringskjeller. Overvåkingen skal begrenses til å filme inn- og utkjøring og andre bevegelser i garasjen og sykkelgarasjen og gjennom garasjeporten og dør ved siden av garasjeporten.

Formålet med kameraovervåkingen er beboerne sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen skjer i henhold til gjeldende regelverk."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Nytt punkt i vedtektene godkjennes med mer enn 2/3 flertall av de avgitte stemmene, enstemmig vedtatt.

5.5 Røyking - forslag til nytt punkt i husordensreglene

Det har kommet flere henvendelser til styret om å innføre røykeforbud i fellesområder som trapper, ganger, parkeringsgarasje og boder.

Styret foreslår å legge inn et nytt avsnitt i Husordensreglenes paragraf 7 «Ro, orden og alminnelige hensyn» med følgende tekst:
«Røyking er forbudt i fellesareal innomhus, slik som i ganger, trapperom, boder og parkeringskjeller. Ved røyking på veranda må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem.»

Vedtak:
Nytt punkt i Husordensreglenes paragraf 7 «Ro, orden og alminnelige hensyn» om røykeforbud vedtas enstemmig.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 1 år

På valg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

Stiller til gjenvalg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år med akklamasjon ble: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Bjørn Otto Valstad

Stiller til gjenvalg: Bjørn Otto Valstad

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år med akklamasjon ble: Bjørn Otto Valstad

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II tirsdag 20.01.2026 kl. 12:00
Sted: Digitalt via "Min side" på tobb.no.

1. Informasjon om digitalt møte

Høringsperiode: Mandag 19.01.2026 kl. 12:00-20:00
Stemmeperiode: Tirsdag 20.01.2026 kl. 12:00-20:00

Vedtak:
Tatt til orientering.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jan Moum

2.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Løberg (forretningsfører TOBB)

2.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Stamnes

2.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter protokollføreres etter møtet

Vedtak:
Antall eiere: 42

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 42

2.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen.

Møtet ble erklært lovlig satt.

3. Justering av grense mellom byggetrinn/eiendommer

Trym har presentert den foreliggende planen for utbygging av RV3.(4 nye blokker mellom rekkehusene (RV1) og RV2). Det er også i RV2's interesse at utbyggingene henger sammen og at det skapes gode løsninger som gir et godt felles boområde.

Fra avtaleteksten:
Gnr. 23 bnr. 971 ble den 31.03.2022 fradelt fra gnr. 23 bnr. 850. Siden da har det blitt noen endringer i planlagt grense mellom byggetrinnene/eiendommene. Partene er enige om å justere grensen mellom eiendommene for å få eiendomsgrensen i tråd med faktisk situasjon og planlagt opparbeidelse av utomhusareal. Ved RV2's sør-østre hjørne endres grensen som vist på vedlagte kart slik at Trym overtar eiendomsretten til 52.2 kvm. Dette vil bare berøre grøntanlegget i svingen ved innkjøringen på østsiden av 91 og 93, men ikke selve innkjøringen. (Illustrasjon vedlagt)

Som kompensasjon for eiendomsavgivelsen og det merarbeid dette medfører mottar Ranheim Vestre 2 en kompensasjon på kr 100 000. Trym bærer alle utgifter knyttet til selve overdragelsen.

Styrets innstilling:
Styret mener dette er en avtale for en god utomhusløsning og den gir Ranheim Vestre 2 en rimelig kompensasjon for grunnavståelsen.

Vedtak:
Årsmøtet slutter seg til styrets innstilling og ber styret inngå avtalen med Trym slik den foreligger.

Saken ble vedtatt med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Totalt antall stemmer: 34
Blankt: 1
For: 32
Mot: 1

4. Trondheim Kommune - rett og plikt til vedlikehold

Ranheim Vestre grenser i nord mot parken som Trym har opparbeidet og avgitt til Trondheim kommune. Det viser seg at et hjørne av et lekeapparat med fallunderlag ligger på Ranheim Vestre 2's grunn. Hjørnet utgjør ca 4 kvm. Og er vist på vedlegg. Fra foreslåtte dokument:

Gnr. 23 bnr. 971 snr. 1-135 gir gnr. 23 bnr. 973 rett til å ha lekeapparat med fallunderlag delvis liggende på vår eiendom (felles uteoppholdsareal) iht. vedlagt kartutsnitt, rødmarkert sirkel. Gnr. 23 bnr. 973 har alt ansvar og plikt til drift og vedlikehold av eget lekeapparat.

Styrets innstilling:
Ranheim Vestre2 beholder eiendomsrett til grunnen. Styret mener det er uproblematisk for Ranheim Vestre 2 å gi Trondheim kommune rett og plikt til å vedlikeholde dette hjørnet av parken.

Vedtak:
Årsmøtet slutter seg til styrets innstilling og ber styret inngå den foreliggende avtalen med Trondheim Kommune.

Saken ble vedtatt med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Totalt antall stemmer: 33
Blankt: 1
For: 31
Mot: 1

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/80104-55

PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-22/80104 oppgis ved alle henvendelser	Tor Wigum	09.04.2025

Theodor Overwiens veg 91, 93, 95, 97 og 99, ferdigattest for fem leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23/971/0/0	
Bygningsnummer:	301064822, 301064833, 301064747, 301064727, 301064709	
Ansvarlig søker:	PKA Arkitekter AS	
Tiltakshaver:	TRYM BOLIG AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§4.1.2 plassering og utforming av bebyggelse
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§4.1.3 Byggehøyder
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§4.1.5 Uteoppholdsarealer for boliger
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§4.1.6 Felles parkering
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§4.2 Utforming av bebyggelse
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§10.4 Geotekniske forhold
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§ 6.3 Friområde o_FRI

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Tegning ny fasade - øst E03
Tegning ny fasade - nord E04
Tegning ny fasade - vest E02

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 63
Adresse:	Theodor Overwiens veg 95 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

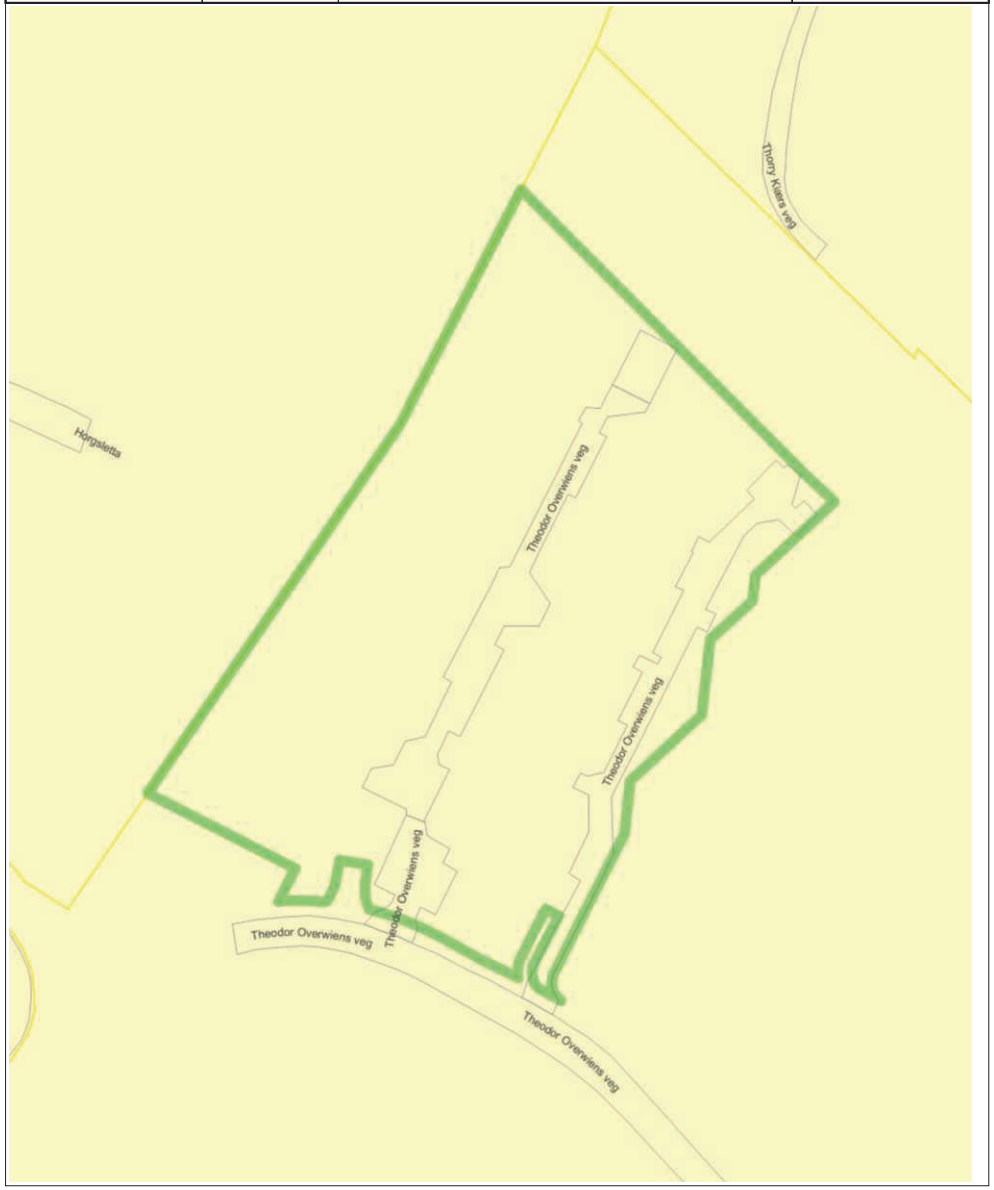
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Jernbane - på bakken
- Framtidig jernbane - tunell
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- LNFR

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 63
Adresse:	Theodor Overwiens veg 95 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

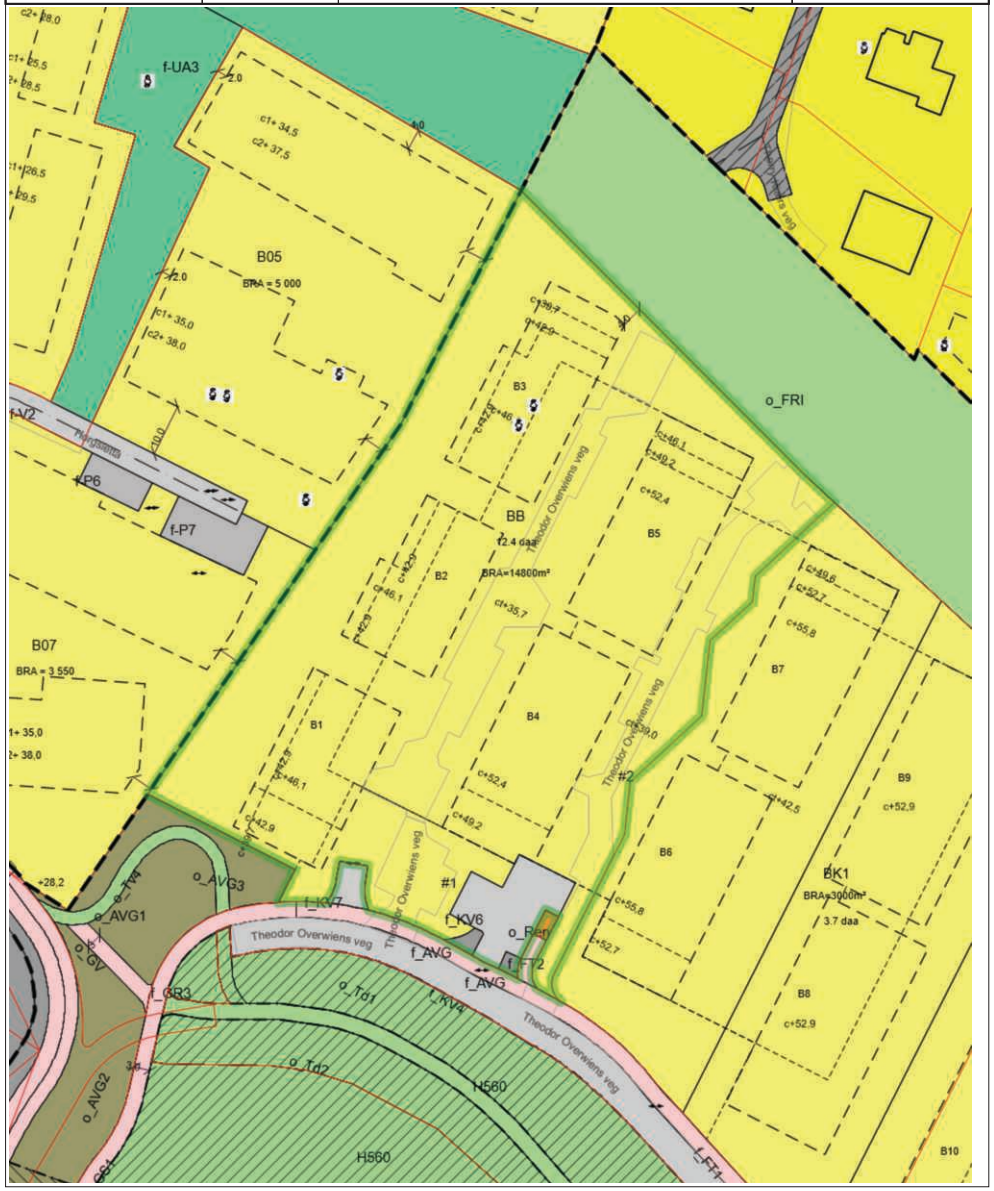
Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 63
	Adresse:	Theodor Overwiens veg 95 7055 RANHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring naturmiljø
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Turveg
- Friområde

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150012
Arkivsak:13/51718

Vestre Ranheim, gnr/bnr 23/309, 23/850, 23/935 m.fl., detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.1.2019
Dato for godkjenning av bystyret : 31.1.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 09.10.2015, senest endret 21.11.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:
- boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2
- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB
- energianlegg, EA
- renovasjonsanlegg, o_Ren
- kombinert bebyggelse - og anleggsformål, industri/lager/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- kjøreveg, o_KV1, f_KV1 - f_KV7
- fortau, o_FT1, f_FT1- f_FT3
- gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS5 og o_GV
- sykkelveg, o_SV
- annen veggrunn – grøntareal o_AVG1-o_AVG8, f_AVG
- annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT

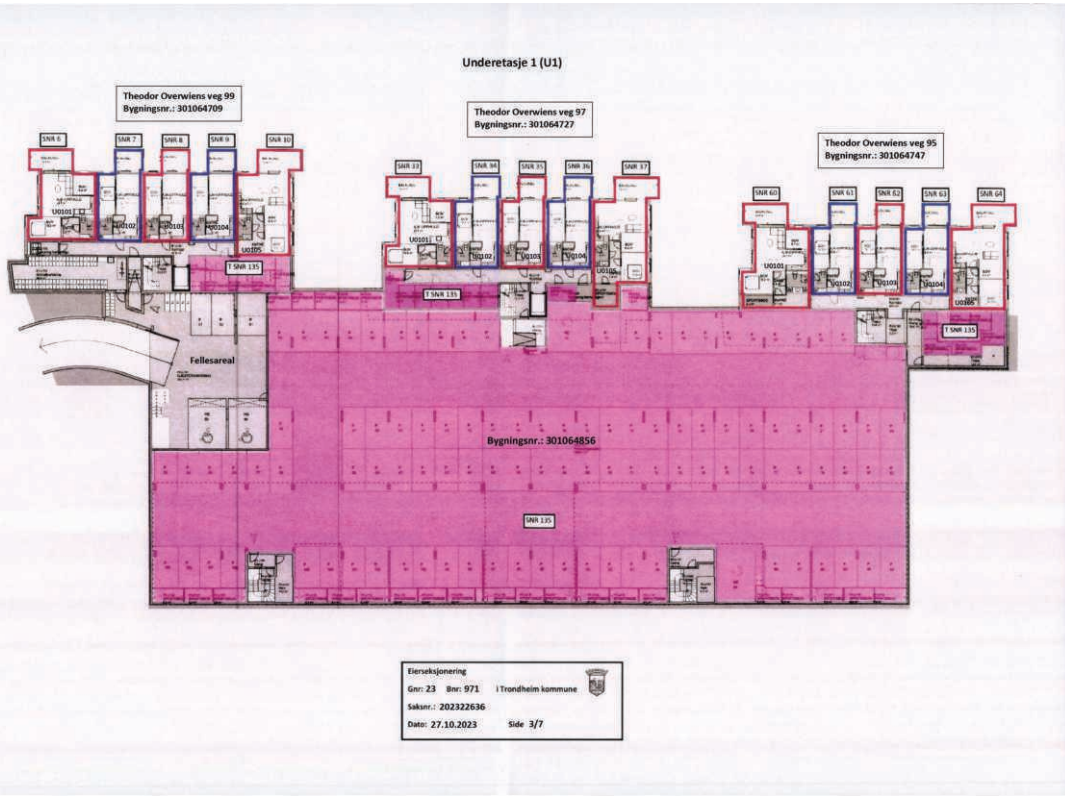
Grønnstruktur:
- grønnstruktur, f_GR1, f_GR2
- turdrag, o_Td1 - o_Td6
- turveg, o_TV1 - o_TV4
- friområde, o_FRI

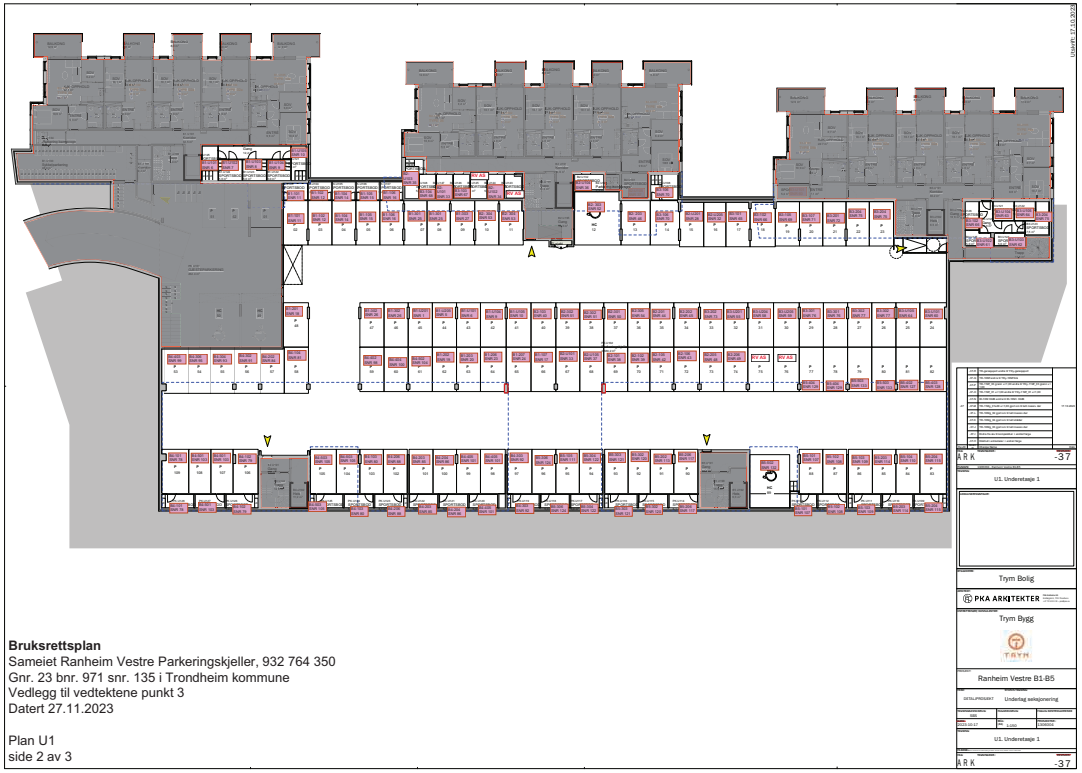
Landbruks-, natur- og friluftsformål:
- Landbruks-, natur- og friluftsformål

Hensynssoner:
- Sikringssone - frisikt, H140
- Andre sikringssoner - areal avsatt til mulig jernbanetunnel H190
- Krav vedrørende infrastruktur – støyskjermingstiltak, H410
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring av naturmiljø, H560
- Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Bestemmelsesområder:
- #1: bakkeparkering
- #2, #3: parkeringsanlegg og boder under terreng

22848/19


Underetasje 1 (U1)
Theodor Overwiens veg 99
Bygningsnr.: 301064709
Theodor Overwiens veg 97
Bygningsnr.: 301064727
Theodor Overwiens veg 95
Bygningsnr.: 301064747
Fellesareal
Bygningsnr.: 301064856
SNR 135
Eierseksjonering
Gnr: 23 Bnr: 971 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202322636
Dato: 27.10.2023 Side 3/7



Bruksrettsplan
Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller, 932 764 350
Gnr. 23 bnr. 971 snr. 135 i Trondheim kommune
Vedlegg til vedtektene punkt 3
Datert 27.11.2023

Plan U1
side 2 av 3

Tilbehør og løsøre

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260225 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Theodor Overwiens veg 95, 7055 Ranheim.
Gnr. 23, Bnr. 971, Snr. 63, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33260225
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.08.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no