PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

RANHEIMSFJÆRA 45

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260079

Selger 1 navn
Synne M Kvam Haeger

Gateadresse
Ranheimsfjæra 45

Poststed	Postnr
RANHEIM	7055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4877417

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164260079

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget tegn til fukt i et hjørne på gulvet like ved toalettet på badet nov -20. Vått ved berøring. Meldte dette inn til Skanska kundeservice som hadde ansvar for reklamasjoner på leiligheten og dette ble ordnet opp av dem og deres leverandør av badekabiner.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ukjent, men ref. mail fra Skanska datert og Leder Ettermarked Christian Werner ble det videresendt til "vår leverandør av badekabiner". Saken er lukket og løst fra Skanska sin side. Ikke vært noe problem i ettertid. Har etterspurt firmanavn og rapport til Skanska.

Arbeid utført av: Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kan dessverre ikke beskrive konkret hva som ble gjort, men har etterspurt rapport fra Skanska og kundeportalen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidlig etter overtakelse oppdaget av sameiet at det sivet inn vann i bunnplaten (garasjegulvet) i garasjen og de reklamerte på dette til vår utbygger Skanska. Det er blitt forlenget reklamasjonsperiode og utført tetningsarbeid og utbedring av dette i ettertid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se forrige side

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sett små sprekker i vegg og tak (spesielt synlig der det er maling) etter innflytt, men dette ble beskrevet som forventet ved 1 års befaring. Ble utbedret på enkelte steder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk påvist et par skjeggkre i leiligheten i sept -25. Det er utført behandling x 1 via Pelias og planlagt èn behandling til etter 6-9 mnd. Ikke sett noe i etterkant av første behandling.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260079

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Garasje, viser til tidligere informasjon i legeerklæringen.
Arbeid utført av	Skanska utbygger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er søkt om å bygge leiligheter til høyre og ned mot fjorden foran leiligheten. "Strandsonen". Planleggingen har tidligere blitt stanset, men usikker på hva som er vedtatt nå og ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det er også obsevert skjeggkre i andre leiligheter i sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i andre leiligheter

Document reference: 164260079

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Mariette Kvam Haeger	7ad4b8b5d3c00937a632 9c60a05136464404c28c	07.04.2026 07:12:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260079

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ranheimsfjæra 45

7055 RANHEIM

5001/23/41/886/0/0

Rapportdato

24.04.2026

TG 0	1
TG 1	9
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Befaring utført den 21.04.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

Om rapporten

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

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

RÅNHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Ranheimsfjæra 45 , 7055, RANHEIM

Matrikkel: 5001/23/41/886/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

Tomt: 3 632.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Synne Marie Kvam Haeger

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Boligen er bygget over parkeringskjeller. Hovedkonstruksjon er betong, med bindingsverksvegger. Vinduene er tre lags glass, terrasser av metall med gelender i metall og glass. Taket er tilnærmet flatt trolig tikket med takpapp eller tilsvarende

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 10 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

Leilighet i 4- etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
76 m^2	5 m^2	0 m^2	10 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom	Kjellerbod		Balkong

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

BRA
81 m^2

Merknader om areal: Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Arealet er en tildelt del av felles areal. henhold til NS 3600, som viser til måleregelene i NS 3940, skal areal kun medtas som målbart bruksareal (BRA) der fri høyde er minimum 1,90 m. Areal under trapp med fri høyde lavere enn 1,90 m regnes derfor ikke som målbart areal og skal ikke medtas i arealberegningen (BRA). Slike arealer kan eventuelt opplyses som tilleggsinformasjon, men inngår ikke i offisielt oppgitt bruksareal.

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om når boligen er oppgradert. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
07.04.2026

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2020 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 04.03.2025

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

Kommentar:
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduene er tre karm vindu med aluminiums utside. Vinduene er sidehengslet innadslående. Det er foretatt funksjons prøving av vinduene. Disse framstår i god stand

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm. Hovedinngangsdør er metall med lyd og brannklassifisering, terrassedør er heve/skyvedør i tre med aluminium utside. Ved funksjons prøving er det ikke registrert avvik.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

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

Type:
Terrasse er metallkonstruksjon som er innfestet i vegg, gelender av metall og glass. Terrassegulv er tettet med terassebord

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverket tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og styrke.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Balkongen er av betong og metall. Gulvet på balkongen er terrassegulv av tre. Ved kontroll ble det ikke registrert avvik

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

5 Våtrom

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det er foretatt en mindre reparasjon etter bygg år, men at det ikke er utført endringer etter utbedringen.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Arbeid som er utført er gjort av utbygger i forbindelse med bygging av boligen, det finnes dokumentasjon på dette.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene er kontrollert visuelt, det ble ikke registrert avvik utover normal aldersmessig slitasje

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført kontroll med kryss laser for kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert fall 1:100 på gulvet generelt og 1:50 i våtsone. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er installert sluk av plastmateriale i dusjsonen.

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

Kommentar:
Sluket er kontrollert visuelt i tilgjengelige områder. Det registreres synlig slukmansjett under klemring, noe som indikerer tilslutning mellom tettesjikt og sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Membran og tilslutning til sluk (slukmansjett) er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt, lekkasje eller mangelfull utførelse ved befaringstidspunktet. Slukets utførelse fremstår som forskriftsmessig montert. Det er ikke avdekket avvik basert på visuell kontroll.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Synlige vann- og avløpsinstallasjoner er hovedsakelig utført i plastmaterialer. Det er ved befaring ikke registrert avvik knyttet til vanntrykk eller avrenning fra servant og dusjsone. Sanitærutstyr og baderomsinnredning fremstår i tilfredsstillende stand, uten registrerte avvik utover forventet normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjonsanlegg. Det er ved befaring registrert avvik ved ventilasjonsløsningen. Tilluft til rommet er etablert via luftespalte mellom dørblad og terskel.

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

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Det ble ved befaring ikke registrert synlige skader på baderomsinnredning eller sanitærutstyr. Toalettet er stabilt festet, og spylefunksjonen fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest.

Rør- og avløpsinstallasjoner fremstod som funksjonelle ved enkel brukstest på stedet. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i tilgjengelige og synlige områder på befaringstidspunktet. Videre kontroll av skjulte installasjoner og anleggets fulle tilstand forutsetter bruk av spesialutstyr, noe som ikke er utført.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

Kommentar:
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot baderommet. Hulltaking er ikke utført i dusjsonen, da denne er plassert mot yttervegg. Det ble ved måling ikke registrert forhøyede fuktverdier i den undersøkte konstruksjonen.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved fuktsøk med hulltaking fra motstående vegg er det ikke registrert indikasjon på utetthet

Bilde



Hulltaking fra tilstøtende rom

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det er ikke grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

6 Etasjeskiller TG 1

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

Type:
Hulldekke

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er registrert målbare planavvik i konstruksjonen. Avvikene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes ut fra byggets alder og konstruksjon, og det anses ikke behov for tiltak. Det er ikke registrert nivåforskjeller mellom rom. Lokale avvik er målt til under 15 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

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

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

Kommentar:
Det er foretatt søk med fukt måler foran kjøkkeninnredning og i benkeskap, det ble ikke registrert indikasjon på lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Ventilator er koblet til byggets sentralanlegg. Det er foretatt en enkel funksjons prøving, avvik ble ikke registrert.

Generell beskrivelse av innredning
Innredningen har Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Vinskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt prøving ved tapping på 2 tappesteder samtidig, det er ingen merkbar forskjell på vanntrykket.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Luft aggregat er plassert i bod innvendig i leiligheten

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme og har ingen varmtvannsbereder.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for til luft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskap er lokalisert i leilighetens bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring fra elektriker er mottatt.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at anlegget har normal kapasitet og at sikringer normalt ikke løser ut

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

Kommentar:
Selger er ikke kjent med at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen har ikke varmtvannsbereder, da bygningen er tilknyttet fjærnvarme

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

10 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
Boligen har sprinkelanlegg og håndholdt brannslukkningsapparat

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

Er det etablert røykvarslere?
Det er montert røykvarsler koblet til boligens sentralanlegg.

11 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Det er parkett på alle gulv

Overflater vegg / himling
Innvendig himling er delvis malt betong og delvis malte plater, vegger er malte plater

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvendig overflater framstår i god stand, det registreres kun aldringsmessig slitasje.

RANHEIMSFJÆRA 45 - 5001/23/41/886/0/0

Aktiva EiendomsTakst

Ranheimsfjæra 45

4- Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.



04 etg - hus 1_2
1 : 100

K1_H1-2_PL04 3

3	31.08.18	Revisjon i garasjeetasjeskillevegg - 02/1	ADAMAC BDH
2	17.04.18	Leveranse for detaljprosjekt	RKS
1	29.11.16	Rammesøknad	BDH

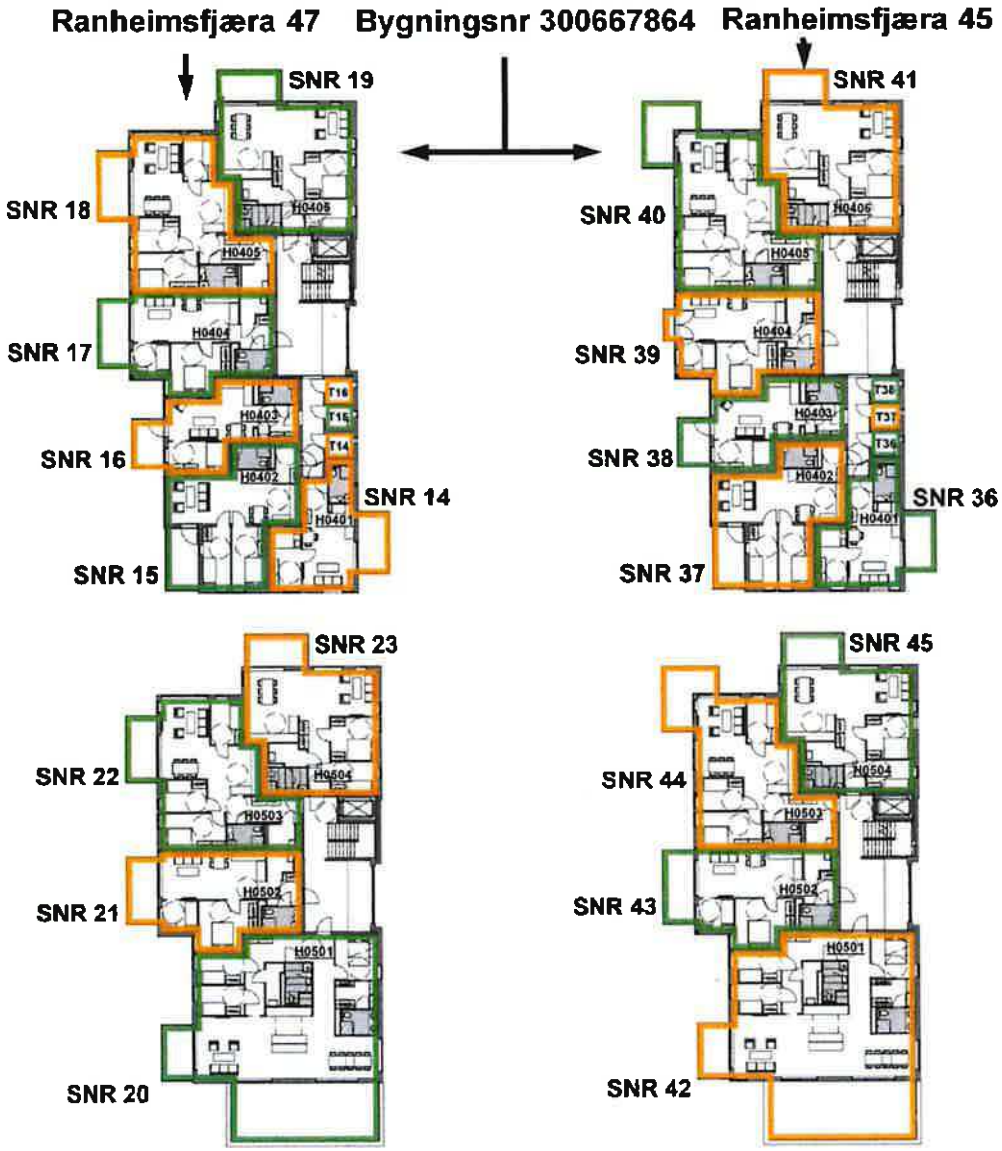
Ranheim Utbyggingsselskap AS — 1 : 100

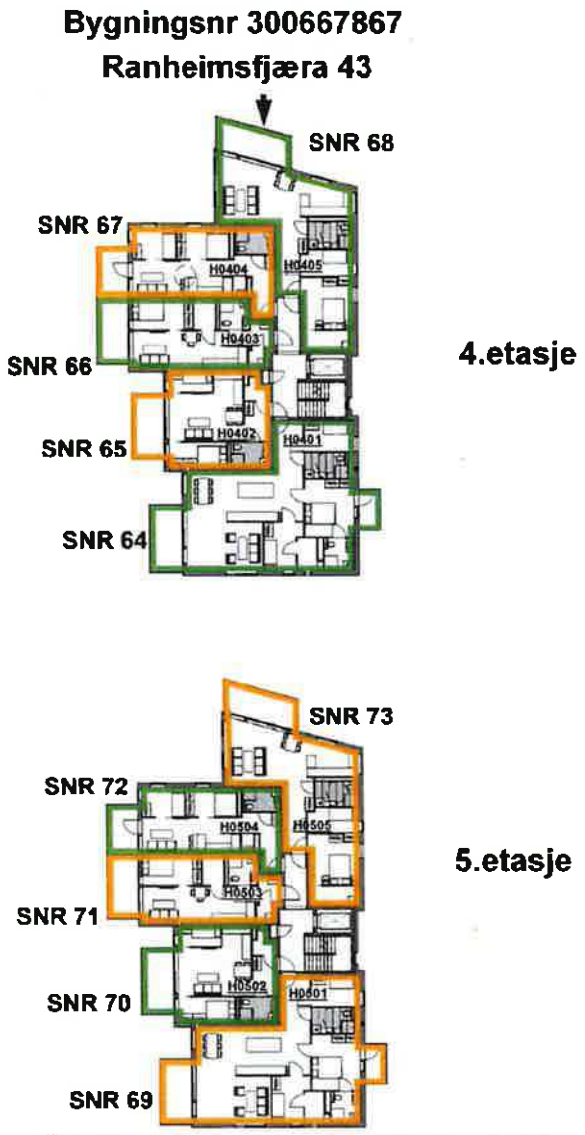
Ranheimsfjæra - K1
Hus 1 og 2 - 4 etg

1 2 3

SKANSKA

Norconsult — 07.068 — K1_H1-2_PL04 3



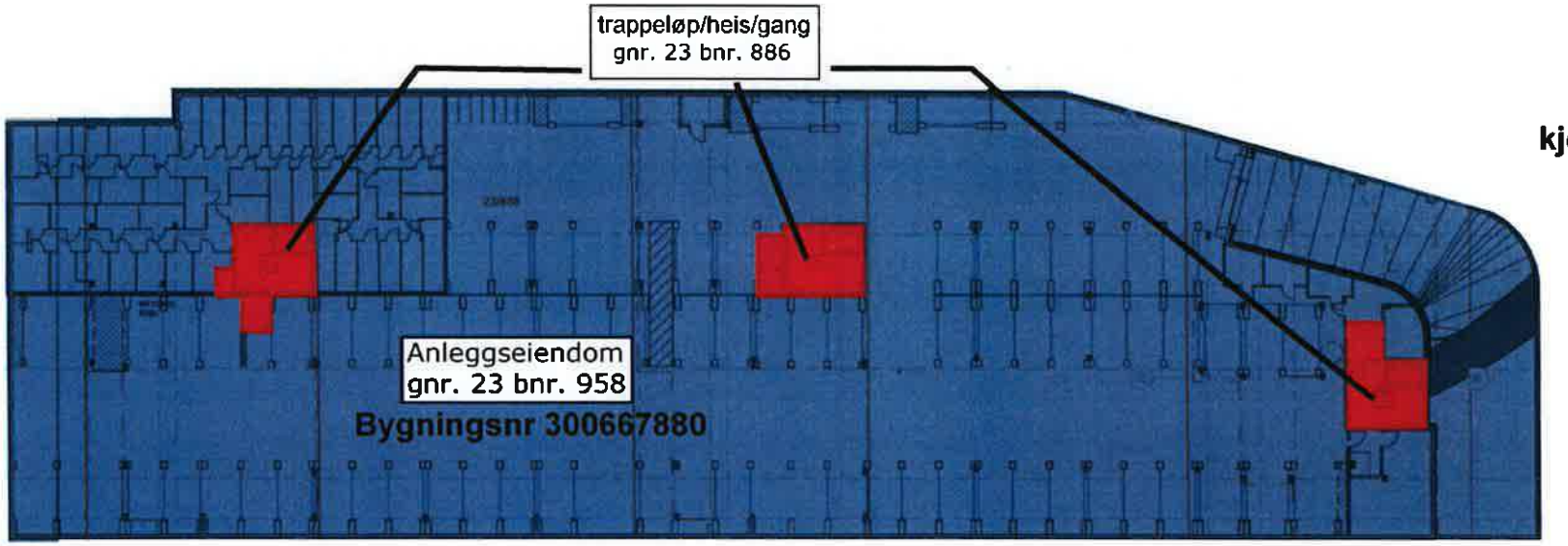


Eierseksjonering

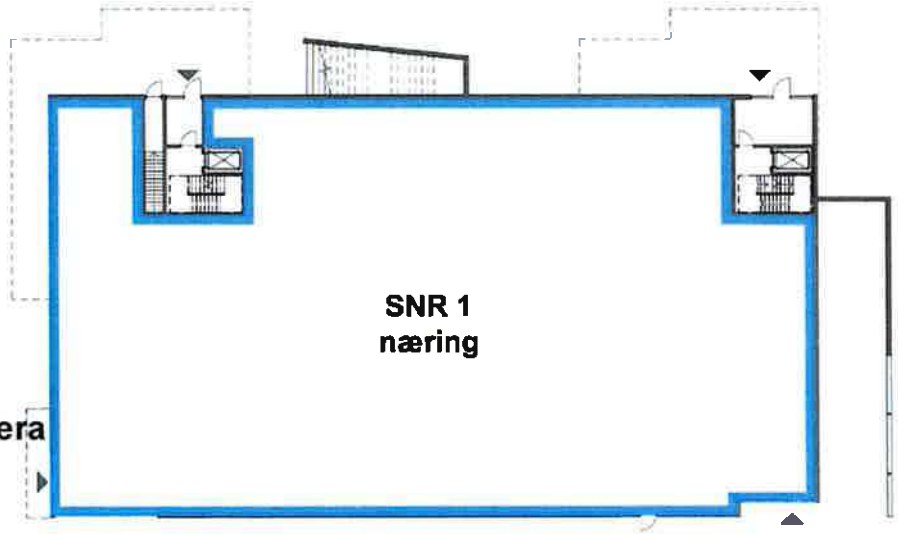
Gnr: 23 Bnr: 886 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202035137

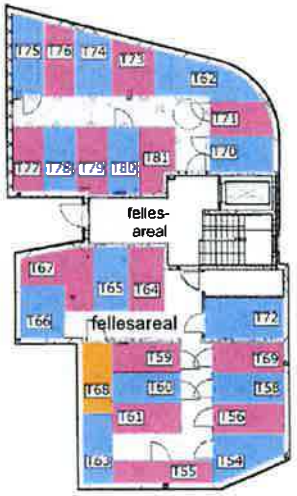
Dato: 25.03.2020 Side 4/5



kjeller



Bygningsnr 300667864



1.etasje

SNR = seksjonsnummer

T = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 23 Bnr: 886 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202035137

Dato: 25.03.2020 **Side 2/5**

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2622510/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-25 08:37
Kartverket

SITUASJONSKART

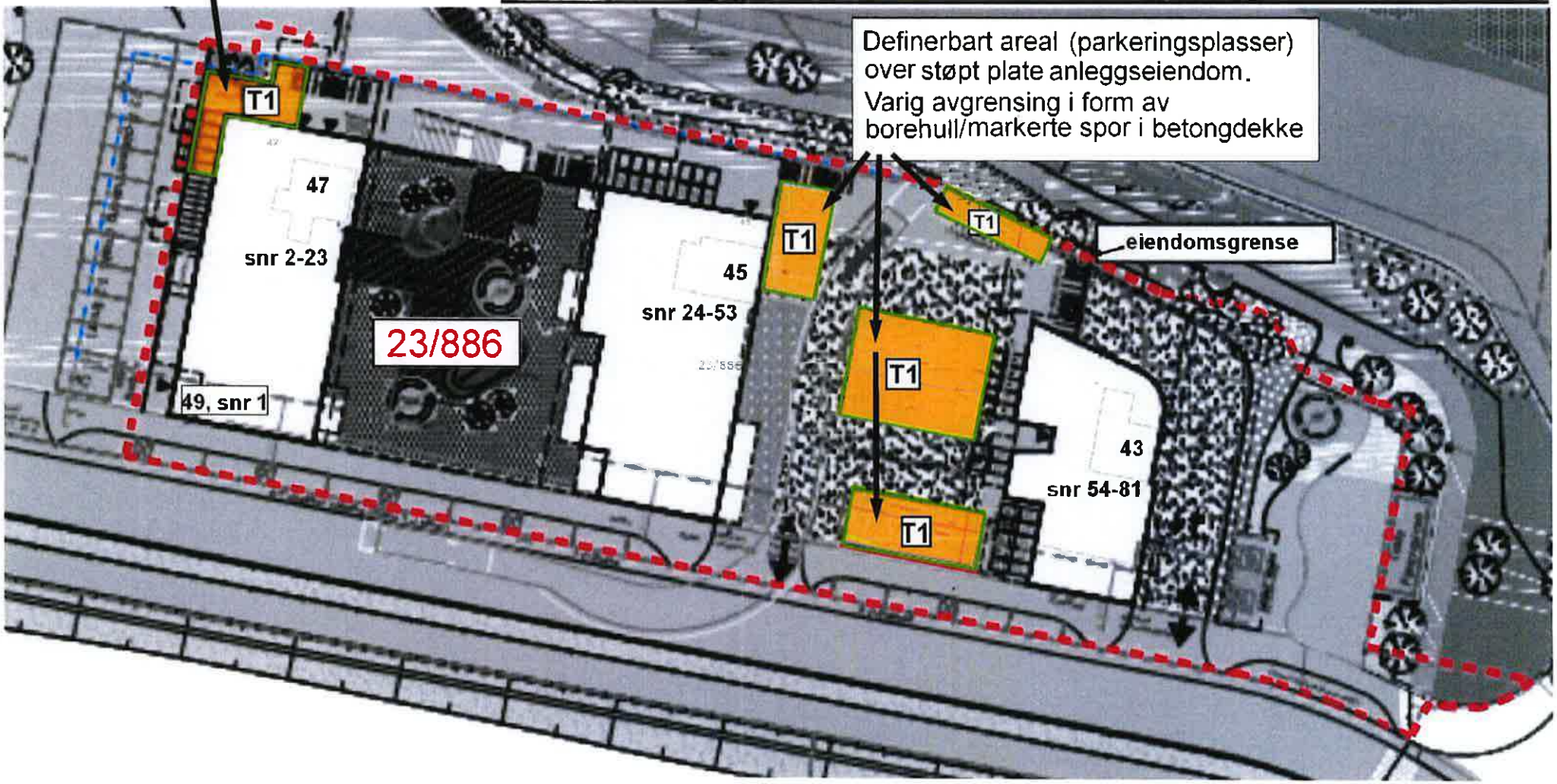
TRONDHEIM	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 886	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Ranheimsfjæra 43-49, 7055 RANHEIM			
	Hj.haver/Fester:	BYGGTEKNIKK INVEST AS, Leirfossvegen 27, 7038 TRONDHEIM			
	Dato: 26/3-2020 Sign:				
	seksjonert eiendom markert med rød stipla strek				

N

side 1/5

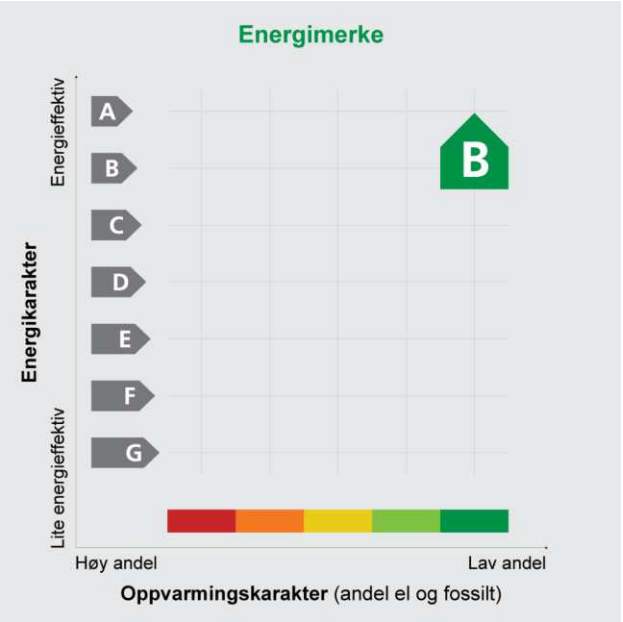
ikke målestokk

Definerbart areal over støpt plate anleggseiendom og begrenses av takutstikk 2.etasje.
Tilleggsareal (T) til seksjon 1



ENERGIATTEST

Adresse	Ranheimsfjæra 45
Postnr	7055
Sted	Ranheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	23
Bnr.	886
Seksjonsnr.	41
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0406
Merkenr.	A2020-1181571
Dato	21.09.2020



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ JRAD

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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:	2020	
BRA:	76,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.07.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ranheimsfjæra 45
Postnr/Sted: 7055 Ranheim
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0406
Dato: 21.09.2020 13:09:32
Energimerkenummer: A2020-1181571
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ JRAD

Gnr: 23
Bnr: 886
Seksjonsnr: 41
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	5001
Gnr.	23
Bnr.	886
Snr.	41
Fnr.	
Gateadresse	Ranheimsfjæra 45
Postnummer	7055
Poststed	Ranheim
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0406
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	15.09.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	76 m²
Totalt BRA	76 m²
Oppvarmet luftvolum	219 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	91,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,48 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.07.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
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	0,13
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	0,88
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,870
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

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 biobrenselbasert 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	15.9.2020
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	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	JRAD

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	25,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,7
Varmtvann	29,8
Vifter	7,8
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7768 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4963 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7706 kWh/år

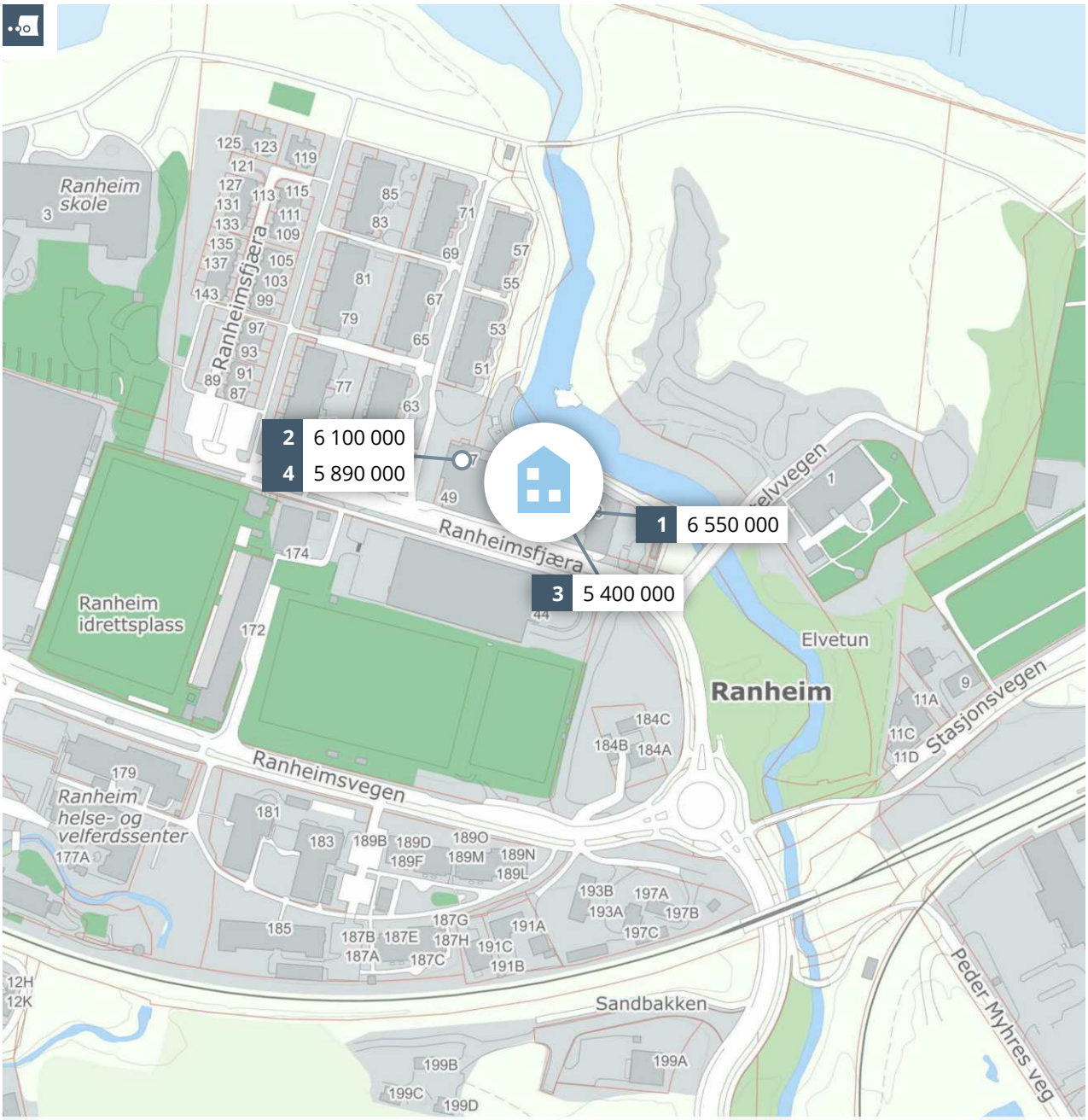
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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	3122 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4646 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7768 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25 %



Meglers verdivurdering

RANHEIMSFJÆRA 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 22.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christopher Haugsdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ranheimsfjæra 45, 7055 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 23 BNR 886 FNR 0 SNR 41 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Ranheim 20

Verdivurdert til

5 290 000

0	5 290 000	70 533
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	3 159
Formue	24 451
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ranheimsfjæra 43 79 m² 2020 7. etg 2 sov	27.01.2026	6 650 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**82 911**
2 Ranheimsfjæra 47 82 m² 2020 3. etg 3 sov	24.09.2024	5 490 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**74 390**
3 Ranheimsfjæra 45 76 m² 2020 3. etg 2 sov	20.11.2024	5 150 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**71 053**
4 Ranheimsfjæra 47 78 m² 2020 5. etg 2 sov	19.06.2025	5 890 000	**5 890 000**	0	5 890 000	**75 513**

Påkostet selveierleilighet med vannbåren varme, balkong med fjordutsikt og parkeringsplass i kjeller. Elvesvingen ligger utmerket til nede ved vannkanten, tett på Trondheimsfjorden og den idylliske Ladestien. Av kvaliteter ønsker vi å fremheve følgende:

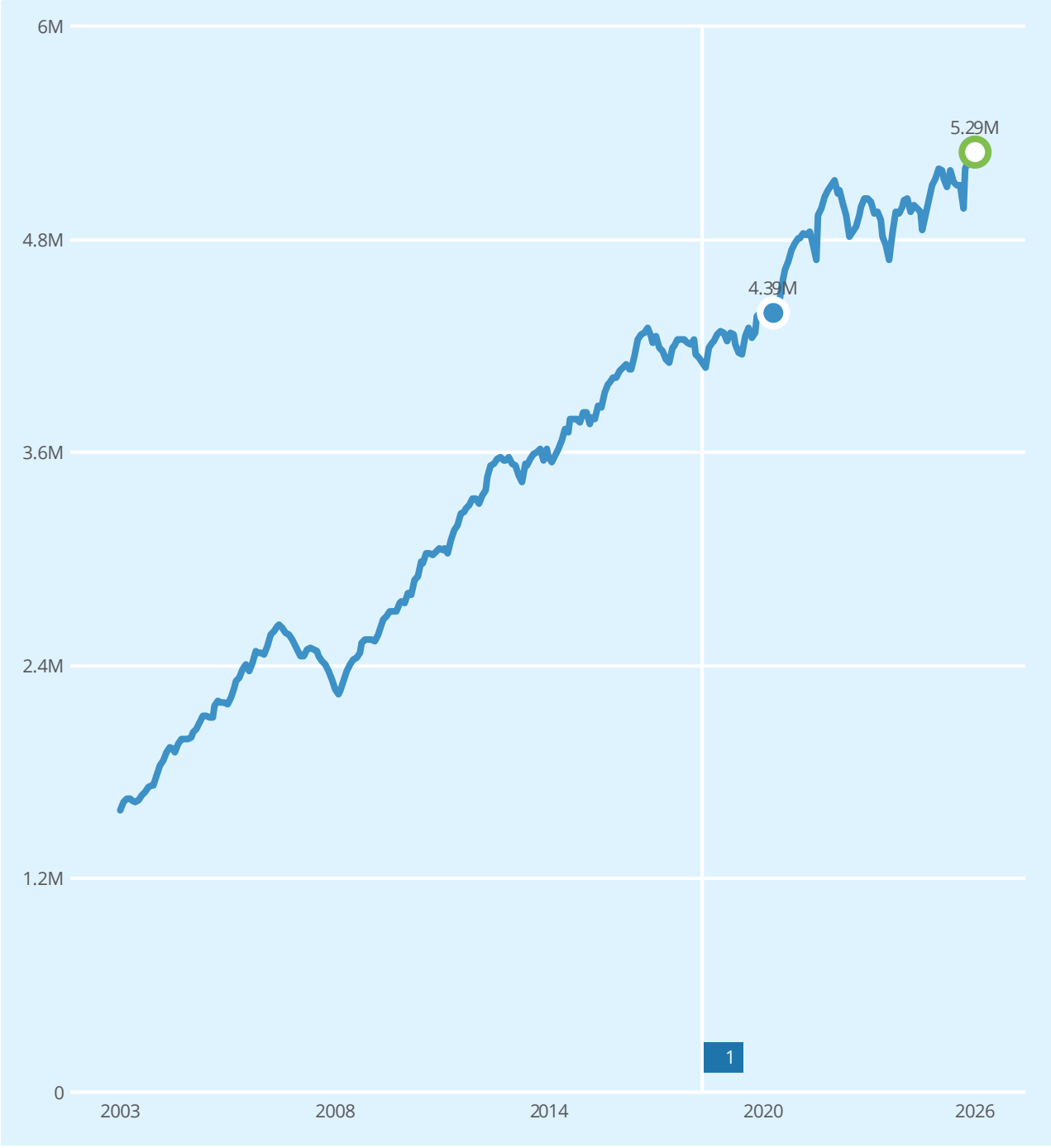
 Hjørneleilighet med ekstra vindusflater og lysinnslipp, samt enestående utsikt over elvekanten og Trondheimsfjorden.
 Leiligheten er påkostet i form av tilvalg med oppgradert kjøkken, ens-stavs parkett, belysning, samt elektriske oppgraderinger.
 Balkong på 8 kvm med gode solforhold og nydelig utsikt rett mot Trondheimsfjorden fra 4.etasje.
 Fast parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg.
 Leiligheten har svært god takhøyde.
 Vannbåren varme, kabel-Tv og internett inkludert i felleskostnader.
 Innvendig bod på 7,7 kvm gir gode lagringsmuligheter. Det er også bod for oppbevaring i kjeller.
 Rema 1000, Rosenborg Bakeri og 3T-Ranheim i umiddelbar nærhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.10.2020		05.10.2020	-	4 390 000	-	4 390 000

Leiligheter til salgs i Ranheim 20 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Ranheim 20 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

4 381 000 Prisantydning i snitt

4 376 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 533 Ranheimsfjæra 45
Totalpris 5 290 000

66 963 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

65 750 Ranheim 20 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Boligopplysninger:

Sameiet Elvesvingen		Vår ref.:	1106/41
Ranheimsfjæra 45		Type:	Sameie frittstående
7055 RANHEIM		Eiere:	Synne Kvam Haeger
Organisasjonsnr:	925 565 334	Seksjonsnr:	41

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 159

Felleskostnader:	Felleskostnad drift bolig	845
	Felleskostnader drift bolig/næring	341
Tilleggsytelser:	Filterskifte	55
	Tillegg bod	125
	Kontingent fellesareal	205
	Fastbeløp måling og avregning energi	145
	Forr.førsel/revisjon/styrehon.	341
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	531
Måler:	1106 Varme Sameiet Elvesvingen: 1106/41 A konto Varme (229 - 41)	571

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

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

3: Fellesgjeld

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marvin Thorsø

Adresse: Ranheimsfjæra 47

Postnr/-sted: 7055 RANHEIM

E-post: elvesvingen@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.03.2026

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	471
Annen formue:	24 451	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	41		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 23/886 - seksjon:41

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

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

Boligopplysninger:

Sameiet Elvesvingen	Vår ref.:	1106/41
Ranheimsfjæra 45	Type:	Sameie frittstående
7055 RANHEIM	Eiere:	Synne Kvam Haeger
Organisasjonsnr: 925 565 334		

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	31693567

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0406

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	El og vannbåren
Heis:	Ja	BRA	76
Parkeringstype:	Kjøpt bruksrett i p.kjeller. Følger leilighet ved salg. Se vedtektene. ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

PARKERING:
Dersom selgers parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, må selger/megler opplyse dette til TOBB.
Bruksrett til p.plass i felles parkeringskjeller. Følger leilighet ved salg. Se vedtektene

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Elvesvingen	Vår ref.:	1106/41
Ranheimsfjæra 45	Type:	Sameie frittstående
7055 RANHEIM	Eiere:	Synne Kvam Haeger
Organisasjonsnr: 925 565 334		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

for

Sameiet Elvesvingen

(org. nr. 925 565 334)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Elvesvingen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 19.06.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 80 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr 23, bnr. 886 i Trondheim kommune. Næringsseksjonen består av dagligvarebutikk.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Snr 1 (næringsseksjon) har utvendig areal som tilleggsareal i henhold til seksjonstegningene (se merking «T1»). Aktuelle arealer er merket.

Enkelte seksjoner i hus 3 har bod kjeller tinglyst som tilleggsareal.

Det henvises til tinglyst seksjonsbegjæring av 19.06.2020

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Sameiet Elvesvingen parkeringskjeller.

Alle seksjonseiere har bruksrett til området tilhørende Realsameiet Ranheimsfjæra Fellesarealer gnr. 23 bnr. 843.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

(2) Næringsseksjonen har rett til skilting på fellesarealer, på egen seksjon, og anviser selv plassering og utforming. Næringsseksjonen har også full råderett over egne åpningstider.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen (snr.1) har rett til varelevering og avfallshenting over sameiets eiendom også utover butikkens åpningstider.

(4) Bruksenheten kan bare brukes til forretning/kontorer/nærservice jfr. reguleringsbestemmelsene. Ved evt. annen bruk som kan være til sjenanse for øvrige seksjonseiere skal dette godkjennes av årsmøtet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(6) Eier av næringsseksjonen (snr.1) har rett til skilting på byggets fasader for sin virksomhet. Næringsseksjonen har videre rett til ombygging av fasader ved etablering av flere inngangspartier, oppsett og endring av tekniske installasjoner, herunder men ikke begrenset til solskjerming, ventilasjonsgjennomføringer og varmevekslere mv. Endringer som innebærer endring av byggets konstruksjon skal godkjennes av sameiets styre og kan ikke nektes uten saklig grunn. Rettigheten gjelder opp til etasjeskiller for bolig.

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

(8) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(9) Sameiets takhage skal kun benyttes av boligseksjonene, og kostnader til vedlikehold skal bæres av eiere av boligseksjonene. Styret i sameiet skal sette opp regler for bruk av takhagen. Eiere av boligseksjonene er ansvarlig for at bruk av takhagen ikke påfører sameiets bygninger skader.

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING OG BODER

Parkeringsplassene, bodene og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Elvesvingen Parkering med gnr. 23, bnr. 958 i Trondheim Kommune.

Seksjonseiere, vil få rettigheten til sin bod/parkeringsplass ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet. Jfr. 1-2, 4. avsnitt.

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet Elvesvingen Parkeringskjeller kan selge denne sammen med boligen eller separat.

En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i realsameiet. Plassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere sameiene i Elvesvingen.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Elvesvingen Parkeringskjeller.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(11) Næringsseksjonen har vedlikeholdsansvar for egne fasader og skilting.

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

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

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

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

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

(6) Næringsseksjonen har vedlikeholdsansvar for egne fasader. I tillegg har næringsseksjonen (snr. 1) ansvar i henhold til eierbrøk for vedlikehold/utskifting av membran i tak. Sameiet plikter å sørge for at alle tak, inklusive takhage er tette. Jfr. Pkt. 3-1 (9)

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er kostnader til forretningsførerhonorar, revisjon, styrehonorar og kabel tv/internett. Dette fordeles flatt mellom alle seksjoner.

Kontingent til Realsameiet Elvesvingen Parkering fordeles flatt mellom seksjonseierne. Seksjonseiere med rett til parkering betaler et tillegg i kontingenten ut fra det antall parkeringsplasser de disponerer. Styret i Realsameiet fastsetter realsameiets kontingent.

Kostnader til fjernvarme fordeles etter forbruk og avregnes en gang pr år og ved eierskifte. Næringsseksjon har egen måler.

Kostnader til lading av el-bil fordeles etter forbruk for de seksjonseiere som disponerer ladepunkt.

Som førende prinsipp gjelder at drift og vedlikehold som kun er relatert til næringsseksjonen eller boligseksjonen plasseres der det hører hjemme.

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligseksjonen

- Fellesstrøm som angår kun boligdelen
- Vedlikehold av bygning og fellesarealer som kun angår boligdelen
- Vedlikehold av takhage.

(4) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av næringsseksjonen

- Egne tekniske anlegg
- Vedlikehold av bygning og fellesarealer som kun angår næringsdelen
- Egen strøm
- Fasader og inngangsparti
- Kostnader til brøyting og strøing av egne parkeringsplasser utendørs

Det henvises til pkt 5-2 (6)

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Næringsseksjonen skal ha rett til å utnevne et styremedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ELVESVINGEN

Vedtatt av årsmøtet den 15.05.2024

1. Formål og omfang

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

Alle seksjonseiere har ansvar for at ordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten.

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Enkelte lyder forplanter seg lett uten å svekkes i den type bygningsmasse som er i sameiet. Det er derfor ikke anledning til å drive med aktiviteter i leilighetene som skaper slike dumpelyder som forstyrrer andre beboere. Eksempel på slike aktiviteter er hopping, springing etc.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 08.00-21.00
- i helg og helligdager klokken 10.00-17.00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At balkongens rekkverk ikke benyttes til lufting av sengetøy, matter, tepper etc. All lufting av klær og sengetøy skal skje innenfor balkongens rekkverk.
- At filter til leilighetenes balanserte ventilasjon skiftes en gang i året. Styret vil lage et opplegg og gi beskjed om dato for filterskifte hvert år.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppel legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir. Restavfall, plastembalasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller annet avfall i fellesarealer.

Røyking er strengt forbudt inne i fellesområdene (garasjer, boder og trappehus).

Fellesarealer holdes fritt for alle typer gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler skal plasseres på angitte plasser.

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

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsattes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentlig-rettslige tillatelser.

Montering av levegger, markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje elter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

Møblering og beplantning på balkonger skal ikke være høyere enn gelenderet.

Det er strengt forbudt å oppbevare gassbeholdere i boder og på leilighetenes terrasser.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset i arealene for boder skal alltid slukkes etter bruk.

All møblering og beplantning i fellesarealene skal skje i regi av styret.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har ingen fellesparkeringsplasser ute, kun parkeringsplasser i parkeringskjeller. De som er tildelt garasjeplass i parkeringskjeller oppfordres til alltid å parkere der. Sameiets gjesteparkering skal kun benyttes av de som er gjester og gjestebilene skal ha et eget P-bevis festet på kjøretøyet.

Parkeringsplassen mellom hus 2 og hus 3 er kun forbeholt næringsarealene. (REMA og Rosenborg dampbakeri)

Kjøretøyer, tilhengere, campingvogner, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

- Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre beboere.
- Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.
- Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område må det øyeblikkelig fjernes.
- Det er ikke tillatt å ta med dyr ute på takhagen.

7. Grilling

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Takhagen

Besøkende på takhagen skal alltid sørge for å rydde opp etter seg samt bidra til å holde takhagen standsmessig. Det er ikke anledning til å oppholde seg på takhagen mellom kl 22.00 og 08.00.

Følgende er ikke tillatt på takhagen:

- Nyting av alkohol.
- Spilling av musikk.
- Arrangement av private sosiale sammenkomster.
- Grilling.
- Ballspill.
- Å ta med dyr av enhver art ute på takhagen.
- Å legge ut noen form for mat til dyr eller fugler.

9. Overtredelser

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

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes. Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Elvesvingen

Tid: Onsdag 21.05.2025 - kl.18:00
Sted: Folkets hus, Ranheim

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til styrehonorar er 149.000,-

4. Valg

Årsmøtet 2024 ga fullmakt til styret om å etablere en valgkomite.

Kjersti Ristan og Birger Olsen sa seg villig til å ta på seg dette ansvaret og arbeidet med forslag på styremedlemmer.

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Øyvind Hoddø
Bente Olsen (flytter)

Valgkomitéen foreslår følgende:
Øyvind Hoddø, gjenvalgt
Anne Berntzen

4.2 Valgkomite for 1 år

Dersom ingen melder seg gir årsmøtet styret fullmakt til å etablere en valgkomite for neste årsmøte.

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.

Trondheim, 28.04.2025
Sameiet Elvesvingen
styret

Sameiet Elvesvingen - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 059 828	1 059 828	1 059 944	1 086 450
Tillegg elektroniske fellesavtaler		479 040	531 840	479 040	508 000
Andre tillegg	1	652 836	599 376	708 860	734 320
Andre driftsinntekter	2	21 531	13 670	0	0
Sum driftsinntekter		**2 213 235**	**2 204 714**	**2 247 844**	**2 328 770**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-20 586	-19 613	-19 700	-21 200
Styrehonorar		-146 000	-139 100	-139 100	-150 000
Forretningsførerhonorar		-133 924	-129 425	-134 000	-138 500
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 488	-4 000	-4 000
Eksterne honorar	4	-27 693	-14 165	-24 000	-26 000
Kontingent/felleskostnader	5	-298 200	-298 200	-298 200	-298 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-201 339	-135 258	-160 000	-212 000
Vaktmestertjenester		-174 414	-129 288	-150 000	-200 000
Renholdstjenester		-147 309	-144 364	-140 000	-150 000
Løpende vedlikehold	7	-130 402	-85 189	-150 000	-180 000
Elektroniske fellesavtaler		-483 828	-483 718	-479 040	-508 000
Forsikring		-160 133	-297 213	-327 000	-200 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 596	-147	-20 000	-3 000
Energi, felles		-100 607	-112 255	-100 000	-160 000
Andre driftsutgifter	8	-55 721	-31 553	-15 000	-15 000
Sum driftskostnader		**-2 087 320**	**-2 022 976**	**-2 160 040**	**-2 265 900**
DRIFTSRESULTAT		**125 915**	**181 738**	**87 804**	**62 870**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		47 802	33 613	20 000	20 000
Netto finansposter		**47 802**	**33 613**	**20 000**	**20 000**
Resultat før skattekostnad		**173 717**	**215 351**	**107 804**	**82 870**
Ordinært resultat etter skatt		173 717	215 351	107 804	82 870
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**173 717**	**215 351**	**107 804**	**82 870**
Disponering av totalresultat:		173 717	215 351	107 804	82 870
Overført til annen egenkapital		173 717	215 351	0	0

Sameiet Elvesvingen - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	12 885	21 277
Forskutterte kostnader MBU	10	128 632	289 317
Periodiserte kostnader	10	96 629	88 417
Andre fordringer	10	117 504	116 482
Mellomregning Klare Finans	10	49 580	210 502
Opptjente renter	10	47 802	33 613
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 518 778	1 202 233
Sum omløpsmidler		**1 971 810**	**1 961 841**
SUM EIENDELER		**1 971 810**	**1 961 841**

Sameiet Elvesvingen - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 602 257	1 428 540
Sum egenkapital		**1 602 257**	**1 428 540**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 139	261 318
Forskudd kunder		48 659	37 653
Forskutterte inntekter MBU		124 676	86 174
Påløpte kostnader		85 079	147 611
Annen kortsiktig gjeld		0	544
Sum kortsiktig gjeld		**369 553**	**533 300**
Sum gjeld		**369 553**	**533 300**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 971 810**	**1 961 841**

Sted:_____, dato:_____

Marvin Thorsø Leder	Øyvind Hoddø Styremedlem	Bente Olsen Styremedlem
Ørnulf Holthe Styremedlem	Leif Roger Simonsen Styremedlem	

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvesvingen onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
Sted: Folkets hus, Ranheim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Marvin Thorsø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Ine Fredriksen (tidligere seksjonseier og styremedlem)

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

Vedtak:
Valgt ble: Skule Johansen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: 0

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble vedtatt.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til styrehonorar er 149.000,-

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 149.000,-

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Øyvind Hoddø
Bente Olsen (flytter)

Valgkomitéen foreslår følgende:
Øyvind Hoddø, gjenvalgt
Anne Berntzen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Øyvind Hoddø, Anne Berntzen

4.2 Valgkomite for 1 år

Dersom ingen melder seg gir årsmøtet styret fullmakt til å etablere en valgkomite for neste årsmøte.

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble: Årsmøtet gir styret fullmakt for å etablere valgkomite til neste årsmøte.

Protokoll for Sameiet Elvesvingen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marvin Thorsø (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Skule Johansen (sign.)	21.05.2025

Boligopplysninger:

Realsameiet Elvesvingen Parkering		Vår ref.:	1142/9010
Ranheimsfjæra		Type:	Tingsrettslig sameie
7055 RANHEIM		Eiere:	Synne Kvam Haeger
Organisasjonsnr:	925 569 666	Seksjonsnr:	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 250

Tilleggsytelser: Parkering 250

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

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marvin Thorsø

Adresse: Ranheimsfjæra 47

Postnr/-sted: 7055 RANHEIM

E-post: elvesvingenparkering@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.03.2026

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 23/958

Bygningstype: Parkeringsanlegg

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 31735783

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

PARKERING:
Dersom selgers ev. parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, må selger/megler opplyse dette til TOBB.

Boligopplysninger:

Realsameiet Elvesvingen Parkering	Vår ref.:	1142/9010
Ranheimsfjæra	Type:	Tingsrettslig sameie
7055 RANHEIM	Eiere:	Synne Kvam Haeger
Organisasjonsnr: 925 569 666		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

ÅRSMØTEDOKUMENTER. Hvis det ikke medfølger innkalling med regnskap eller protokoll med dokumentene, har vi ikke mottatt dette fra styret. Vi ber om at dere tar kontakt direkte med styret for informasjon.

Vedtekter

for

Realsameiet Elvesvingen Parkering

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 17.08.20

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Elvesvingen Parkering **(«Sameiet»).**

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 23 bnr. 958 i Trondheim kommune. ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Elvesvingen, gnr. 23 bnr. 886, org.nr. 925 565 334

Org.nr. for sameiet tilføres vedtektene etter hvert som det registreres i Brønnøysundregistrene.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

2. Sameieandelene og realsameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Realsameiet Elvesvingen Parkering sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer en eierandel på 1/213. En p-plass tilsvarer en eierandel på 2/213.

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

Sameieandelene knyttet til bod er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1 (**«Hovedeiendommene»**) i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d). Sameieandel knyttet til p-plass kan avhendes uavhengig av boligseksjonen, til seksjonseiere tilknyttet dette sameiet.

Realsameiets eiendom er definert til parkeringsplasser, boder og fellesarealer registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Parkeringskjelleren består av totalt 80 parkeringsplasser og 53 boder.

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA er rettighetshavere til usolgte parkeringsplasser og kan leie ut disse til seksjonseiere i sameiene under pkt. 1 frem til de er solgt til seksjonseiere. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i boligsameiet

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Parkering

Seksjonseiere i sameiet Elvesvingen definert i pkt 1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering følger også som bruksrettsplan (**vedlegg 1)** Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er)plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassene(e) og fra hvilken dato.

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

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet Elvesvingen Parkering behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Parkeringskjelleren er tilrettelagt for lading av el-bil. Seksjonseiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere.

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

Bod i Parkeringskjeller

Sameiere i hus 1 og 2, samt snr. 57 fra hus 3 i Sameiet Elvesvingen har eksklusiv bruksrett til en bod i parkeringskjeller. Fordelingen av boder fremgår av **vedlegg 1** Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder.

Boder og parkeringsplasser tildeles av utbygger ved overtakelse. Bytte eller endringer etter dette krever samtykke fra de involverte rettighetshavere.

Felles bestemmelser

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i henhold til dette punkt, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles flatt mellom alle sameiere. De sameierne som disponerer parkeringsplass betaler i tillegg et flatt beløp i forhold til det antall parkeringsplasser de disponerer.

Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.1 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.2 Møte

6.3 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.4 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til styrene i boligsameiene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.5 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to øvrige styremedlemmer Varamedlemmer kan velges. Styrets representanter velges blant boligsameiets medlemmer og tjenestetiden er lik tjenestetiden i boligsameiet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

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

Ved stifting av realsameiet sitter utbygger i styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder.

8. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. 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.

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

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

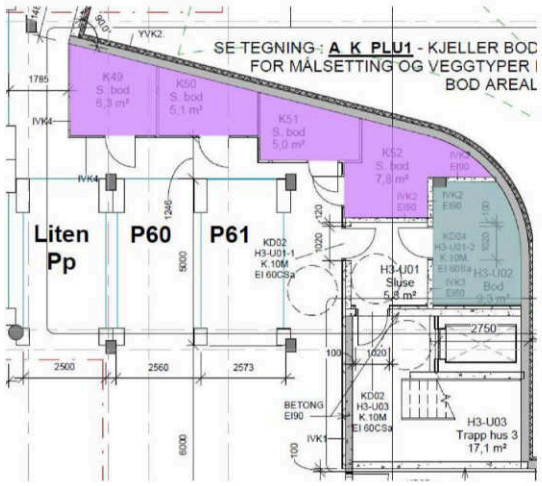
Vedlegg 1 Bruksrettsplan

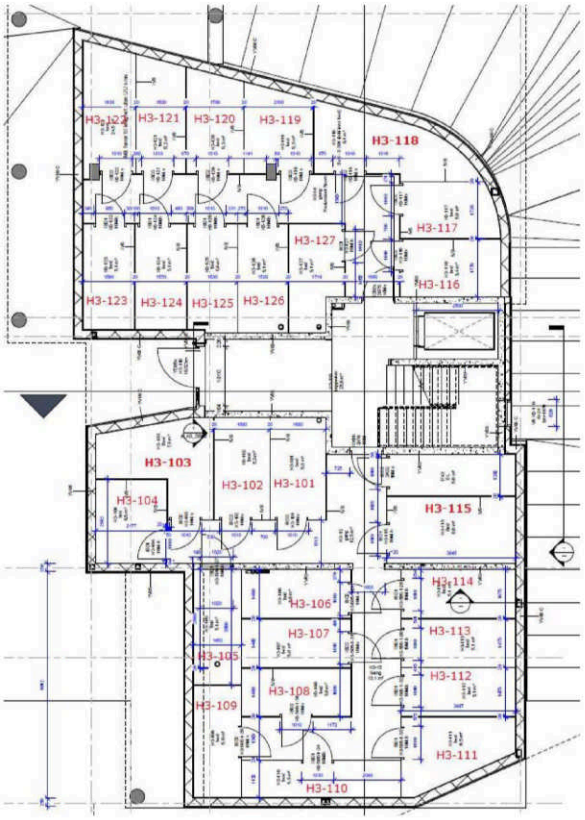


P ARKERINGSFORDELING 06.02.2020



BODER Hus 1 og Hus 2





BODER Hus 2: 4 leiligheter

Hus 3: 1 leilighet

Hus 2 har tilgang fra parkeringsareal.

BODER Hus 3: Leil 3-204 får 9m2 sportsbod H3-U02 i kjeller.

Innkalling til ordinært sameiermøte i Realsameiet Elvesvingen Parkering

Tid: Onsdag 21.05.2025 - kl.19:00
Sted: Folkets Hus, Ranheimsveien 175

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. Vedtektsendring

Sak fra styret.

Forslag om tilføyelse til punkt **3. Bruk av Eiendom**, under avsnittet **Felles bestemmelser**:

"P-plass eller bod kan ikke utleies til andre enn de som er seksjonseiere i sameiet Elvesvingen g.nr 23 br.nr 886, orgnr 925 565 334."

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5. Valg

Det er ingen styremedlemmer på valg i år. Alle ble valgt for 2 år i fjor.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Realsameiet Elvesvingen Parkering sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer en eierandel på 1/213. En p-plass tilsvarer en eierandel på 2/213. Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.
Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Ranheim, 29.04.2025
Realsameiet Elvesvingen Parkering
styret

Realsameiet Elvesvingen Parkering - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		240 000	240 000	240 000	240 000
Andre tillegg	1	79 500	79 500	79 500	79 500
Andre driftsinntekter	2	96 894	102 677	90 000	100 000
Sum driftsinntekter		**416 394**	**422 177**	**409 500**	**419 500**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-4 752	-4 526	-4 300	-4 800
Styrehonorar		-33 700	-32 100	-30 000	-33 700
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 979	-13 300	-16 100
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-30 000	-30 000
Vaktmestertjenester		-19 854	-18 838	0	-25 000
Løpende vedlikehold	4	-17 321	-12 339	-100 000	-100 000
Forsikring		-26 617	-24 045	-25 000	-30 000
Energi, felles		-215 216	-219 511	-120 000	-120 000
Andre driftsutgifter	5	-10 868	-4 914	-10 000	-15 000
Sum driftskostnader		**-343 868**	**-330 295**	**-332 600**	**-374 600**
DRIFTSRESULTAT		**72 526**	**91 882**	**76 900**	**44 900**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 792	13 535	0	0
Netto finansposter		**16 792**	**13 535**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**89 318**	**105 417**	**76 900**	**44 900**
Ordinært resultat etter skatt		89 318	105 417	76 900	44 900
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**89 318**	**105 417**	**76 900**	**44 900**
Disponering av totalresultat:		89 318	105 417	76 900	44 900
Overført til annen egenkapital		89 318	105 417	0	0

Realsameiet Elvesvingen Parkering - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	500	250
Periodiserte kostnader	7	5 320	4 067
Mellomregning Klare Finans	7	4 000	3 250
Opptjente renter	7	16 792	10 874
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	508 767	428 590
Sum omløpsmidler		**535 379**	**447 031**
SUM EIENDELER		**535 379**	**447 031**

Realsameiet Elvesvingen Parkering - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	402 506	313 188
Sum egenkapital		**402 506**	**313 188**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 810	4 662
Forskudd kunder		4 250	3 500
Påløpte kostnader		7 517	13 426
Annen kortsiktig gjeld		116 295	112 255
Sum kortsiktig gjeld		**132 873**	**133 843**
Sum gjeld		**132 873**	**133 843**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**535 379**	**447 031**

Sted:_____, dato:_____

Marvin Thorsø Leder	Ørnulf Holthe Styremedlem	Øyvind Hoddø Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Realsameiet Elvesvingen Parkering onsdag 21.05.2025 kl. 19:00
Sted: Folkets Hus, Ranheimsveien 175.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Marvin Thorsø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Ine Fredriksen

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

Vedtak:
Valgt ble: Skule Johansen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 19

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Sameiermøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag styrehonorar kr: 33.700,-

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 33.700,-

4. Vedtektsendring

Sak fra styret.

Forslag om tilføyelse til punkt **3. Bruk av Eiendom**, under avsnittet **Felles bestemmelser**:

"P-plass eller bod kan ikke utleies til andre enn de som er seksjonseiere i sameiet Elvesvingen g.nr 23 br.nr 886, orgnr 925 565 334."

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Imot: 0

Forslag enstemmig vedtatt.

5. Valg

Det er ingen styremedlemmer på valg i år. Alle ble valgt for 2 år i fjor.

Vedtak:
Det er ingen styremedlemmer på valg i år. Alle ble valgt for 2 år i fjor.

Protokoll for Realsameiet Elvesvingen Parkering

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marvin Thorsø (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Skule Johansen (sign.)	21.05.2025

Vedtekter

for

Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Vedtatt på stiftelsesmøte 04.09.13, sist endret i årsmøte 23.05.18.

§ 1
Navn

1.1 Sameiets navn er Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal gnr. 23 Bnr. 843

§ 2
Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine medlemmer, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Sameiet skal også ivareta sameiernes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Sameiets styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Sameiet kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3
Sameiets eiendom

3.1 Sameiets område er definert i henhold til vedlagte kart datert 07.08.13 - se eget vedlegg.

§ 4
Om Sameiet

4.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel gjennom tinglyst rett knyttet til den enkelte matrikkel(eierseksjon og gnr/bnr) for alle tilliggende eiendommer i Ranheimsfjæra Boligområde iht godkjent reguleringsplan.

§ 5

Betaling av felleskostnader

5.1 Sameiermøtet fastsetter felleskostnadene som innbetales to ganger pr. år. ut fra vedtatt budsjett. Kontingenten fastsettes til et flatt beløp pr seksjon/gårds/bnr. Eierseksjonnssameiene betaler fastsatte felleskostnader ut fra antall tinglyste seksjoner. Eiere av egne gnr/bnr betaler kontingent pr gårds/bruksnummer.
Kontingenten faktureres av sameiet til hver enkelt eneboligeier og til hvert eierseksjonssameie.

5.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

* Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
* Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
* Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
* Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

§ 6
Sameiernes bruk av eiendommen

6.1 Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet til og vanligvis benyttes til.

§ 7
Sameiemøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er Sameiemøtet. Ordinært Sameiemøte holdes hvert år etter at de respektive eierseksjonssameier har avholdt sine ordinære sameiermøter.
Forut for det ordinære Sameiemøtet skal styret varsle sameierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag til saker skal fremsettes skriftlig. Styret skal skriftlig innkalle til Sameiemøtet med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Sameiemøtet. Sameiemøtet kan bare behandle og fatte vedtak i de saker som fremgår av innkallingen.

7.2 På sameiermøtet representeres eierseksjonssameiene av sine styrer. Eierne av gnr. 23 bnr. 892-920 velger 1-3 representant som har møterett på sameirmøtet. Sameiemøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Eierne av gnr 23 bnr. 892-920 bnr har en stemme for hvert gårds og bruksnummer. Representantene for boligselskapene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Sameiermøtet skal avholdes innen 30.06. Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom Sameiemøtet med alminnelig flertall gir tillatelse til dette.

7.4 Sameiets styreleder har plikt til å være tilstede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

7.5 Uten hensyn til de sakene som er nevnt i innkallingen, skal det ordinære Sameiemøtet behandle:

* Fremlegging av årsmelding

* Godkjenning av årsregnskap

* Informasjon om budsjett og fastsetting av årskontingent.

* Fastsetting av godtgjørelse til styret

* Planer for kommende år

* Valg av styre

* Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.6 Sameiermøtet ledes av sameiets styreleder med mindre Sameiemøtet velger en annen møteleder. Denne behøver ikke å være medlem av sameiet. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra møtet der vedtak og dissenser som forlanges protokollert blir ført. Sameiemøtets sekretær velges under konstitueringen av møtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og en Sameiemøtevalgt representante.

7.7 Stemmegivning på Sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, skal den velges som har fått flest stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

7.8 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall, med følgende unntak som krever minst to tredeler av de avgitte stemmer:

* Endring av vedtektene

* Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på Sameiet s område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

* Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall

selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk

* Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på
mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter

* Salg eller overdragelse av deler av Sameiet s område

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

§ 8
Ekstraordinært Sameiemøte

8.1 Ekstraordinært Sameiermøte avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst 10% av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært Sameiemøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det, med en frist på minimum tre dager.

§ 9
Sameiets styre

9.1 Sameiets styre skal bestå av en styreleder, og et styremedlem fra hvert sameie, samt en representant fra gnr. 23 Bnr. 892-920.
Valgt styreleder eller den det enkelte sameiet foreslår som representant fra hvert av eierseksjonssameiene oppnevnes som styremedlemmer i Sameiet. Leder velges særskilt av Sameiermøtet. Det velges personlige varamedlemmer.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i Sameiet. Fungerende leder/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.
Selger den representanten
eierne av gnr 23 bnr. 892-920 har valgt sitt gnr/bnr, må de gå sammen og velge en ny representant til styret.

9.2 Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Medlemmer til styret kan velges for 1 år første driftsår.

9.3 Styret skal blant annet:

* Iverksette Sameiemøtets vedtak og bestemmelser

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

* Forvalte Sameiets område, herunder føre kontroll med økonomien

* Inngå avtale med forretningsfører og foreta eventuelle ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt gi dem avskjed.

* Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver

* Etter beste evne søke å oppfylle Sameiets formål

* Representere sameiet utad

9.4 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det

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

9.6 Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på Sameiemøtet.

9.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør sameiets styreleders stemme utslaget.

9.8 Styret representerer Sameiet og forplikter den med underskrift av styreleder og ett styremedlem.

§ 10

Inhabilitet og taushetsplikt

10.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

10.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming på Sameiemøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til foreningen.

10.3 Tillitsvalgte, forretningsfører og eventuelle ansatte i Sameiet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i Sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 11
Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eiendommer og eierseksjoner på Sameiets område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12
Oppløsning

13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet 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, Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet, inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. 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 boligsameier og sameierne i disse samt eneboligeiere (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

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

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

SITUASJONSKART

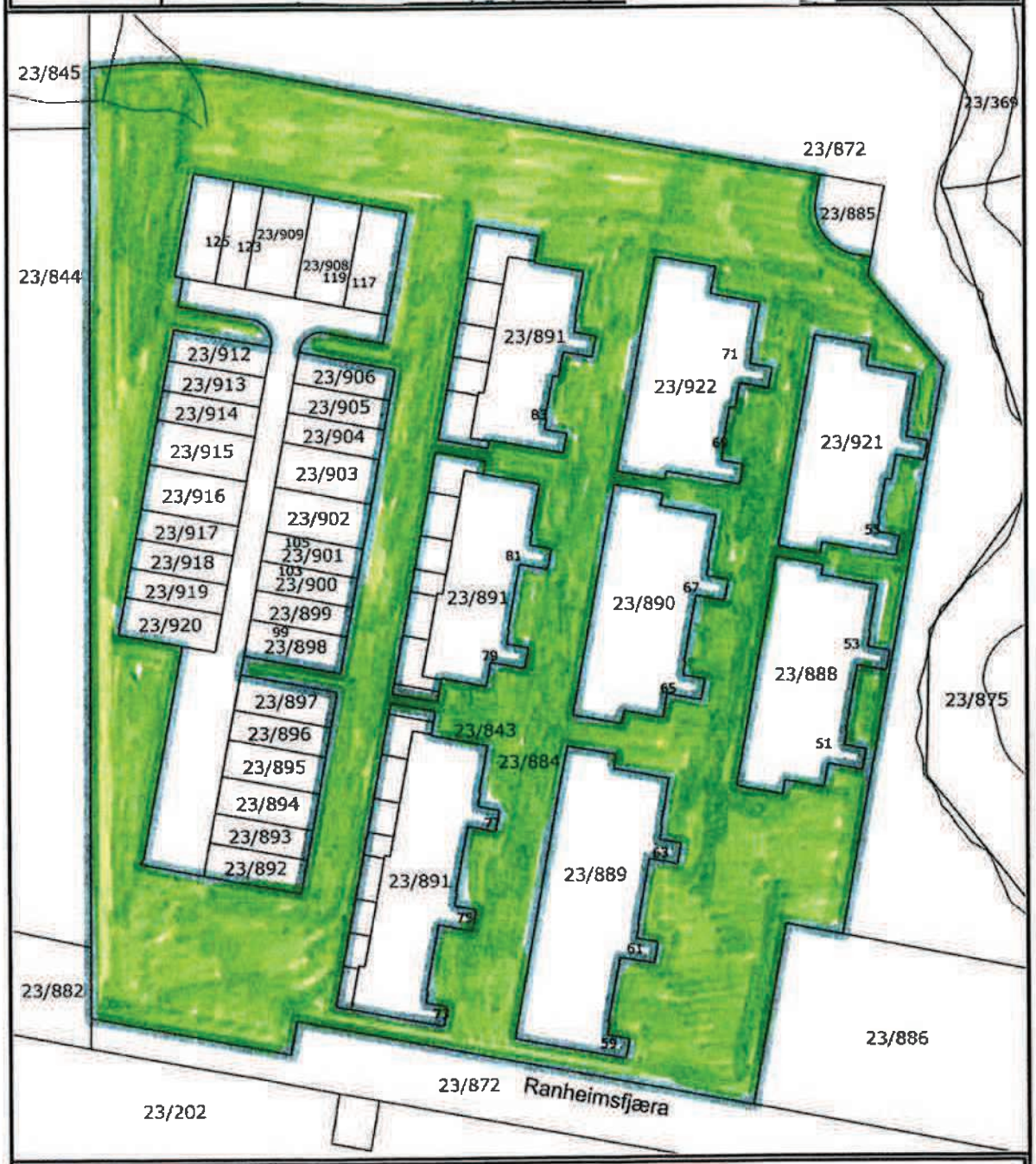
Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 843	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

TRONDHEIM

Dato: 7/8-2013

FELLESAREAL

Målestokk 1:1300



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Tid: Mandag 26.05.2025 - kl.18:00
Sted: Krafthallen, 2. etg.

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. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

Utdrag fra vedtektenes punkt 9.1:
"Sameiets styre skal bestå av en styreleder, og et styremedlem fra hvert sameie, samt en representant fra gnr. 23 Bnr. 892-920. Valgt styreleder eller den det enkelte sameiet foreslår som representant fra hvert av eierseksjonssameiene oppnevnes som styremedlemmer i Sameiet. Leder velges særskilt av Sameiermøtet. Det velges personlige varamedlemmer."

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Wenche Odden

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Steinar Asmund Hellandsjø
Tina Bugge Pedersen
Anne Line Vognild
Bertil Ulstad

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jorun Johanne Mjønes
Jacqueline Kaldani
Susanna Maarit Brynhildsen
Anders Mauring
Frank Hustad

På sameiermøtet representeres eierseksjonssameiene av sine styrer.
Eierne av gnr. 23 bnr. 892-920 velger 1-3 representant som har møterett på sameiermøtet. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.
Eierne av gnr 23 bnr. 892-920 bnr har en stemme for hvert gårds og bruksnummer.
Representantene for boligselskapene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner.
Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.
Årsmøte kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Ranheim, 16.05.2025
Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal
styret

Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		850 500	850 500	850 500	784 000
Sum driftsinntekter		**850 500**	**850 500**	**850 500**	**784 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-7 050	-7 050	0	0
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger		0	0	-5 414	-5 414
Forretningsførerhonorar		-23 155	-22 322	-24 650	-25 465
Honorar administrative tjenester		-1 375	-43	0	0
Eksterne honorar	2	-381	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-630 000	-650 000
Vaktmestertjenester		-544 464	-574 617	0	0
Løpende vedlikehold	3	-104 489	-40 691	0	0
Forsikring		-9 607	-8 894	-10 030	-10 532
Kommunale tjenester og renovasjon		-28 276	-34 302	0	0
Energi, felles		-20 059	-25 120	-31 800	-33 390
Andre driftsutgifter	4	-17 987	-16 499	-6 000	-12 000
Sum driftskostnader		**-806 844**	**-779 537**	**-757 894**	**-786 801**
DRIFTSRESULTAT		**43 656**	**70 963**	**92 606**	**-2 801**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		42 480	37 500	0	0
Netto finansposter		**42 480**	**37 500**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**86 136**	**108 463**	**92 606**	**-2 801**
Ordinært resultat etter skatt		86 136	108 463	92 606	-2 801
ÅRSRESULTAT	**5, 8**	**86 136**	**108 463**	**92 606**	**-2 801**
Disponering av totalresultat:		86 136	108 463	92 606	-2 801
Overført til annen egenkapital		86 136	108 463	0	0

Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	6	142 617	9 607
Mellomregning Klare Finans	6	3 900	4 050
Opptjente renter	6	42 468	37 488
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	1 033 071	954 341
Sum omløpsmidler		**1 222 056**	**1 005 486**
SUM EIENDELER		**1 222 056**	**1 005 486**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 072 663	986 527
Sum egenkapital		**1 072 663**	**986 527**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 743	1 961
Forskudd kunder		1 230	4 050
Påløpte kostnader		5 421	12 948
Sum kortsiktig gjeld		**149 393**	**18 959**
Sum gjeld		**149 393**	**18 959**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 222 056**	**1 005 486**

Sted:_____, dato:_____

Wenche Odden Leder	Bertil Ulstad Styremedlem	Anne Line Vognild Styremedlem
Steinar Asmund Hellandsjø Styremedlem	Tina Bugge Pedersen Styremedlem	

Årsmelding 2024 for Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Wenche Odden
Styremedlem, Steinar Asmund Hellandsjø
Styremedlem, Tina Bugge Pedersen
Styremedlem, Anne Line Vognild
Styremedlem, Bertil Ulstad
Varamedlem, Jorun Johanne Mjønes
Varamedlem, Jacqueline Kaldani
Varamedlem, Susanna Maarit Brynhildsen
Varamedlem, Anders Mauring
Varamedlem, Frank Hustad

Styrets arbeid fra sameiermøte 30. mai 2024 til sameiermøte 26. mai 2025

Kommentar til styrets sammensetning:

På grunn av ny jobb som ikke var forenlig med styreverv, måtte Anne Line Vognild gå ut av styret sommeren 2024. Hun ble erstattet av Turid Bringsli - styremedlem i Strandstien 2.

Det er i perioden avholdt 5 styremøter.

Oppgaver i perioden:
Drift

- Lys
  Det er jobbet mye med å få lys i alle mastene, men det er fortsatt noen utfordringer som Bravida ikke finner ut av.

- Lekeplasser
  Vi har inngått avtale med Claussen & Heyerdahl om service og vedlikehold av lekeplassene. De har renset sand i begge kassene og skiftet ut slitte deler på lekeapparater. Det gjenstår maling av rammeverk til sandkassene og utskifting eller maling av noen stolper på det store lekeapparatet ved sjøen. Det vil i tillegg ble fylt opp med smågrus rundt det store lekeapparatet. I tillegg vil sanden bli spadd opp.

- Uteareal
  KEF har utført sommer- og vintervedlikehold iht avtale.
  Fellesareal (KEF) har nå ansvar for brøyting av fortau også langs veien fra returpunktet og forbi Rema 1000.
  Sameiet Elvesvingen og byggeier har tatt ansvar for den store parkeringsplassen - som Rema har overlatt til fellesareal.

- Avfallshåndtering
  Container for hageavfall settes ut i uke 17
  Container tilgjengelig for sameierne settes ut litt senere.

- Planter/ blomster
  Blomster/ stauder i rundbedene mellom Vannkanten og Strandstien ble i fjor erstattet med plommetrær.

Det blir plantet blomster i de store krukkene - som det ikke er vintergrønt i.

- Robotklipper
  Vi har nå avtale med KEF om å stanse robotklipper mellom kl 00.00 og 06.00.

Økonomi
Økonomi er foreløpig iht budsjett.

Styret i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal mandag 26.05.2025 kl. 18:00
Sted: Krafthallen, 2. etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Wenche Odden

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Tina Bugge Pedersen

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

Vedtak:
Valgt ble: Bertil Ulstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 6

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 50.000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Wenche Odden

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Wenche Odden

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Steinar Asmund Hellandsjø
Tina Bugge Pedersen
Anne Line Vognild
Bertil Ulstad

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Steinar Asmund Hellandsjø
Susanna Maarit Brynhildsen
Turid Bringsli
Bertil Ulstad

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jorun Johanne Mjønes
Jacqueline Kaldani
Susanna Maarit Brynhildsen
Anders Mauring
Frank Hustad

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Jorun Johanne Mjønes
Jacqueline Kaldani
Agnes Skarholt
Anders Mauring

Kjell Kåre Berg

Protokoll for Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Wenche Odden (sign.)	26.05.2025
Sekretær	Tina Bugge Pedersen (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Bertil Ulstad (sign.)	26.05.2025

SKANSKA NORGE AS

Postboks 6033
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/82857 oppgis ved alle henvendelser	Torstein Fornes	04.03.2025

Ranheimsfjæra 43, 45 og 47, ferdigattest for bolig- og forretningsbygg med tilhørende parkeringsanlegg og møte- og lekeplass på tak.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23/886/0/0, 23/958/0/0
Bygningsnummer:	300667880, 300667867, 300667864,
Ansvarlig søker:	SKANSKA NORGE AS
Tiltakshaver:	RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSELSKAP DA

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSELSKAP DA

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.02.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/82857-59.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

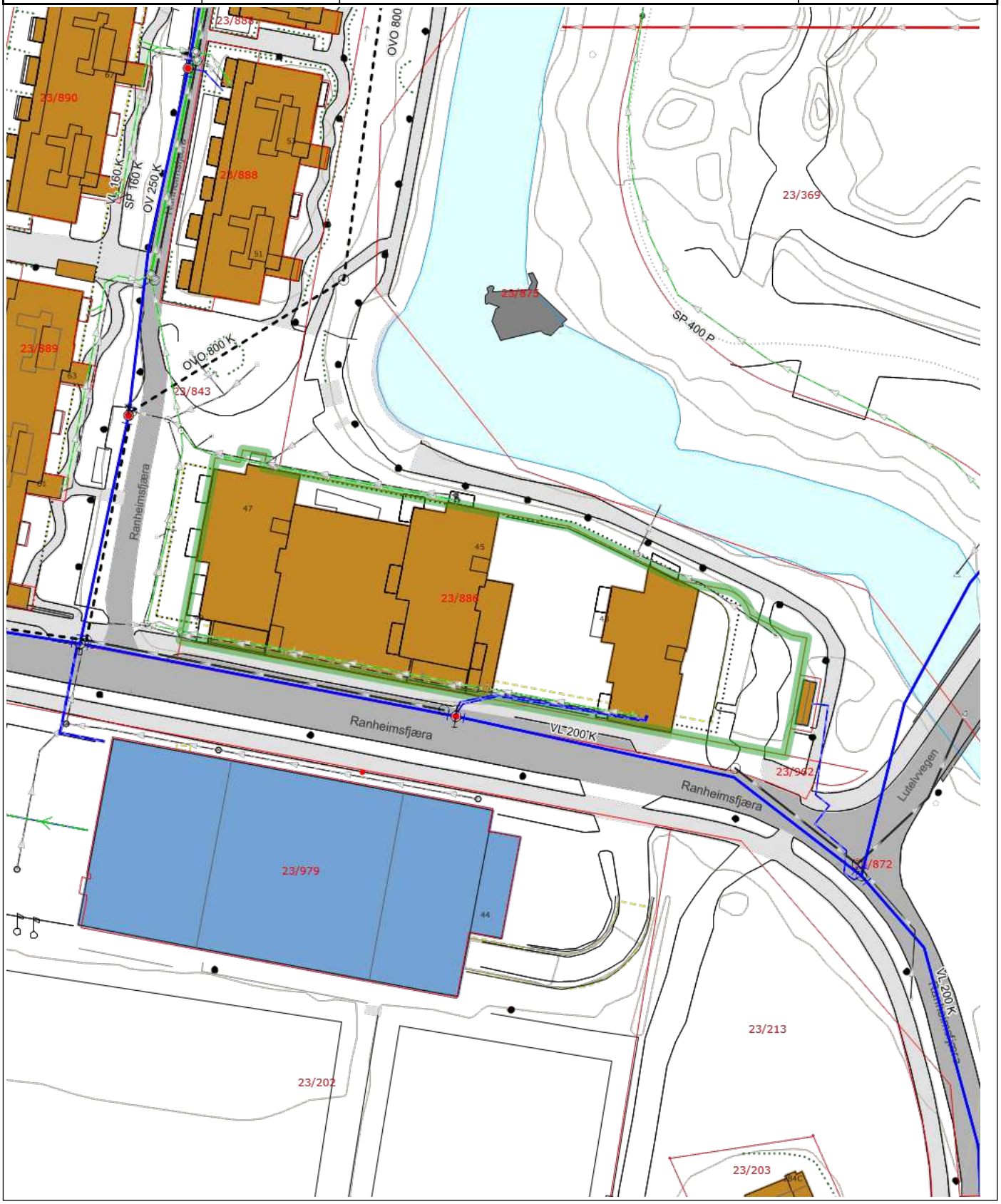
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 886	Fnr: 0	Snr: 41
Adresse:	Ranheimsfjæra 45 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant på bru
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Elv
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Elvekant
- Veg på bru
- Veg
- Flytebrygge
- Anleggseiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom

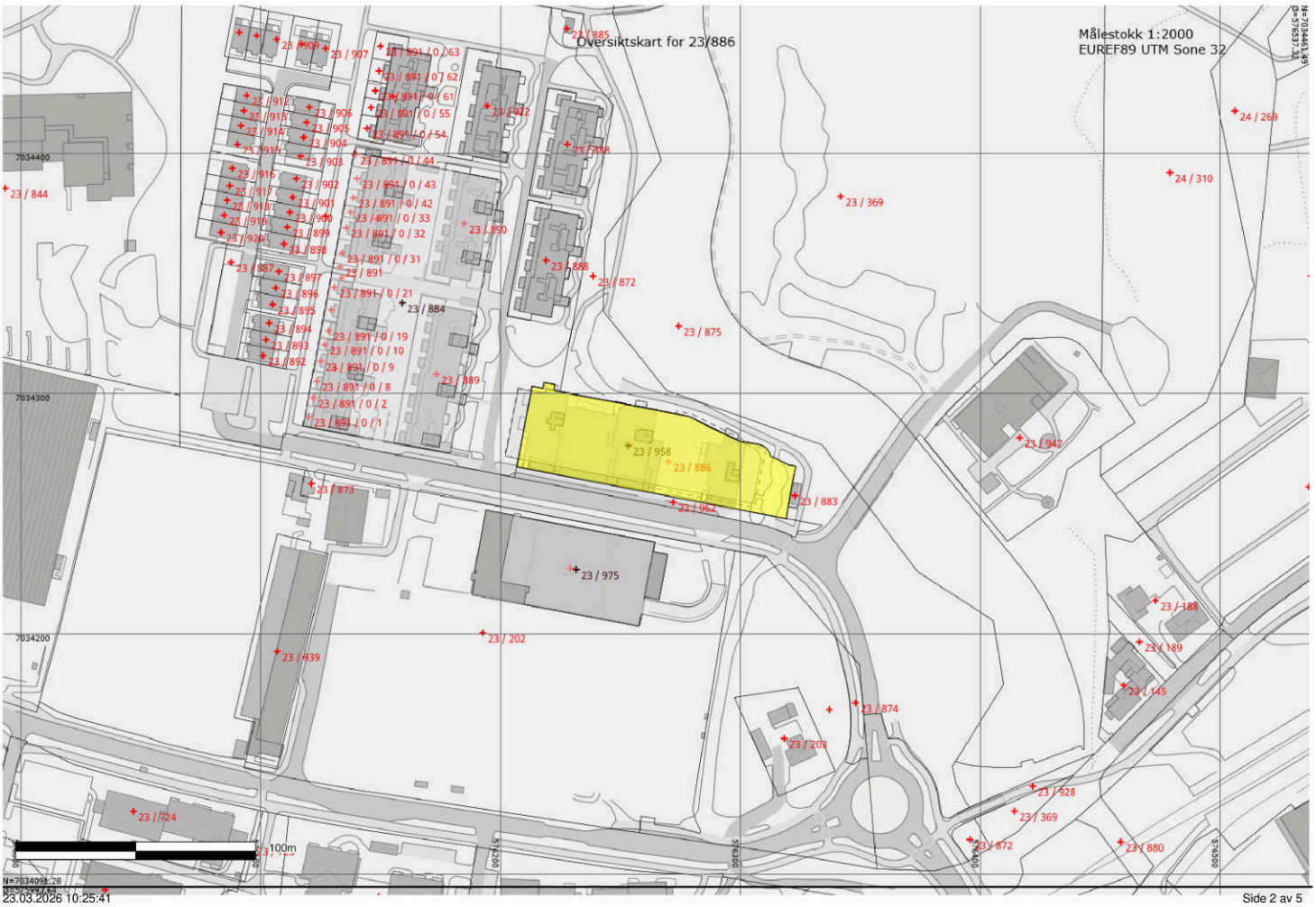
Trondheim

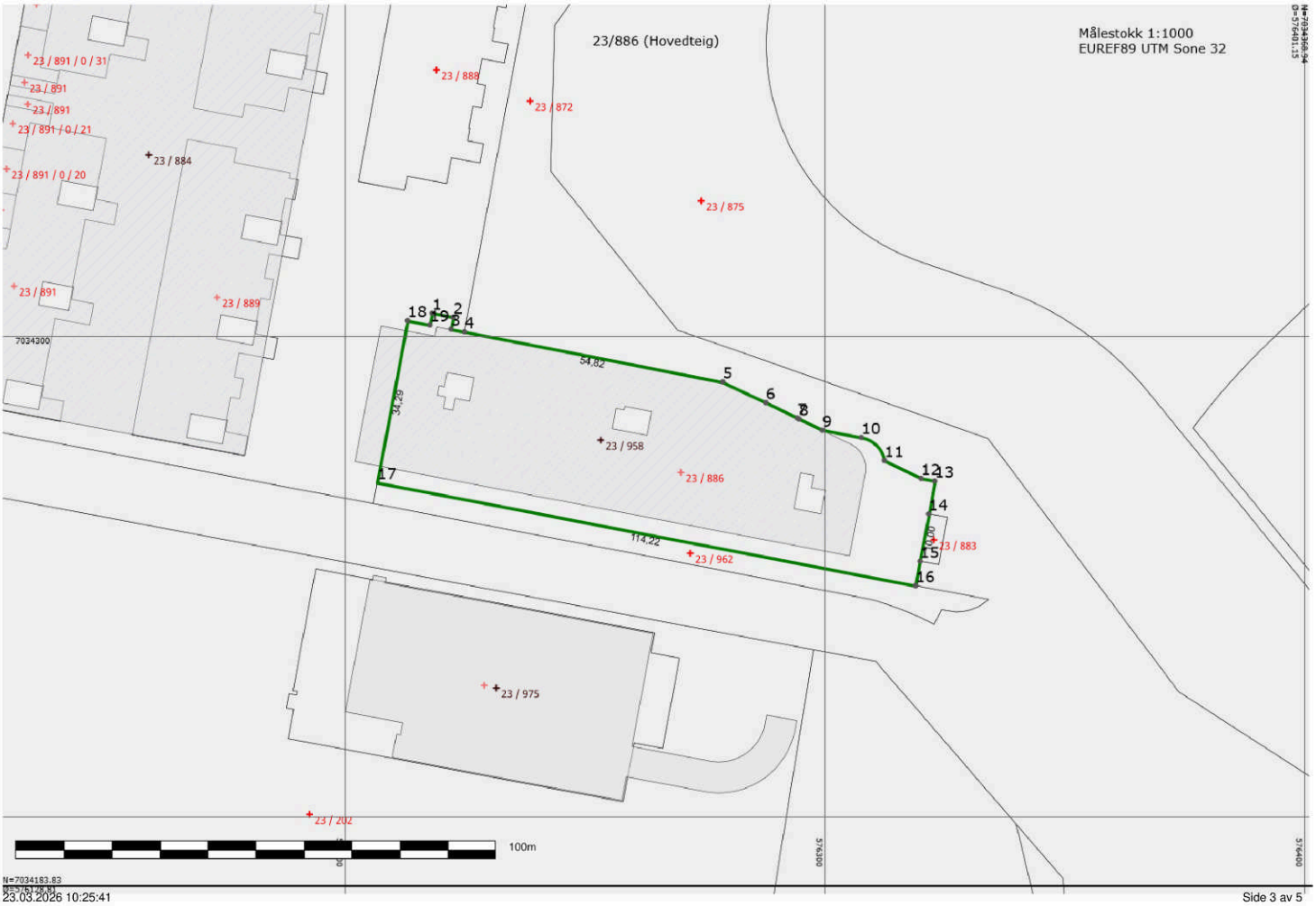
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**23**	**886**	**0**	**41**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 23/886
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


23/886 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
23 / 891 / 0 / 31
23 / 891
23 / 891
23 / 891 / 0 / 21
23 / 884
23 / 891 / 0 / 20
23 / 891
23 / 889
23 / 888
23 / 872
23 / 875
23 / 958
23 / 886
23 / 962
23 / 883
23 / 975
23 / 202
54.82
34.29
114.22
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
7034300
576300
576400
100m
N=7034183.83
23.03.2026 10:25:41

Areal og koordinater

Areal: 3632,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034271,58 Øst: 576270,19

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034304,72	576218,31	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			4,50	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034303,87	576222,72	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034301,45	576222,26	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			2,87	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034300,90	576225,07	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			54,82	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034290,48	576278,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,96	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034286,12	576287,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,33	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034282,91	576294,44	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	8,00
			0,39	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034282,73	576294,79	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			5,38	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034280,39	576299,64	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			8,27	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034278,89	576307,77	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	6,00
			7,21	Ikke hjelpelinje		10	
11	7034274,09	576312,58	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			8,50	Ikke hjelpelinje		10	
12	7034270,36	576320,22	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			2,90	Ikke hjelpelinje		10	
13	7034269,84	576323,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,00	Ikke hjelpelinje		10	
14	7034262,95	576321,81	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			10,00	Ikke hjelpelinje		10	
15	7034253,11	576320,01	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,14	Ikke hjelpelinje		10	
16	7034248,05	576319,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			114,22	Ikke hjelpelinje		10	
17	7034269,50	576206,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			34,29	Ikke hjelpelinje		10	
18	7034303,20	576213,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,73	Ikke hjelpelinje		10	
19	7034302,30	576217,84	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	

Planident: r20120049
Arkivsak:12/31780

Ranheim Vestre, strandområde 4, felt K1, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.9.2016
Dato for godkjenning av (bystyret) : 29.9.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 av 2 og 2 av 2 merket Solem Arkitektur AS, datert 6.5.2014, revidert sist 4.8.2016

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg: Renovasjonsanlegg og Kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/ forretning/kontor/ annen næring/off.eller privat tjensteyting.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Parkeringsplass på grunnen og under grunnen.
- Grønnstruktur:Friområde.

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det foreligge utomhusplan. Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, overgangen mot friområdet langs Vikelva, lekeplasser med møblering, atkomst, parkering for bil og sykkel, eventuelt støyskjerming, avfallshåndtering for boligbebyggelsen og næringsbebyggelse, forstøtningsmurer, beplantning og opparbeidelse av felles uteområde. Planen skal være høydesatt med koter og vise tilknytning mellom lekeplass over forretningsdelen til boligene og til bakkenivå.

3.2 Gassikring

Byggeområdene skal sikres mot eventuell gassinntrenging fra eksisterende fylling. Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon på at forholdet til gassinntrenging er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

3.3 Avfallsløsning

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. For stasjonært avfallssug skal det i tillegg være returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere.

3.4 Støyskjerming

Det tillates boliger med fasade i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side. Minst et soverom skal ligge mot stille side, og alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå Lden mindre enn 55 dB.

3.5 Tilpasning til tilliggende friområde

Utearealet for bebyggelsen mot friområde langs Vikelva skal utformes slik at det har en åpen karakter, og ikke reduserer verdien av friområdet.

3.6 Adkomst og parkering

Område K1 skal ha adkomst fra Ranheimsfjæra, som vist i plankartet.

3.7 Universell utforming

Alle uteområder skal være universelt utformet. Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelser.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelsen

Planområdet skal bebygges med minimum 60 og maksimum 80 boligenheter.

Innenfor K1 kan det tilrettelegges for inntil 1500m² BRA til forretning/kontorer/nærservice på første etasjes plan.

4.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser, der følgende gjelder:

- Fra andre etasje kan bebyggelsen inkl. balkonger over f_P2 krage ut med inntil 2,5 m.
- Fra andre etasje kan balkonger vendt mot nord og øst krage ut med inntil 2,5m.
- Parkering under grunnen er vist på eget plankart. Parkeringskjeller i en høyde på inntil 0,5 m over terreng på grunnen kan tillates og skal være vist i utomhusplan.
- Parkeringskjeller under grunnen, vist på plankart 2 av 2 kan utvides mot nordvest inntil 2,5m under AF1 – felles gatetun, gjeldende reguleringsplan r0479b.

4.3 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyde er angitt på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner kan ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims og minimum være 3 meter fra gesimsen og med areal på maks 10 % av takflaten.

Før høyde på kjellerplan med bilparkering fastsettes, må det dokumenteres at lengdeprofil av avkjørsel fra offentlig veg til parkeringskjeller, overholder kravene til avkjørselsutforming gitt i Statens vegvesens håndbok N100.

4.4 Utforming m.v.

Alle tak innenfor K1 skal utformes som flate tak. Minst 60 % av fasadeflatene skal ha trekledning. Det tillates ikke bruk av søyler for oppheng av balkonger.

Vestre bygningslamell skal i øverste etasje mot sør være inntrukket minst 2,5 meter. Midtre bygningslamell skal i de tre øverste etasjene mot sør være inntrukket minst 2,5 meter.

4.5 Grad av utnytting

Grad av utnytting er vist som % BYA. Parkering under bakken inntil 0.5 m over planert terreng skal ikke regnes med i BYA.

4.6 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområde "lekeplass" skal det på plan over forretning/kontor/nærservice-etasjen anlegges felles lekeplass på minst 320 m^2, eller minst 4,0 m^2 pr. boenhet. Det skal være åpen adkomst fra lekeplass til bakkenivå, jf. § 3.1.

4.7 Tilgjengelig boenhet

Alle boliger skal tilfredsstille gjeldende krav til tilgjengelig boenhet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Parkering

Det skal avsettes minimum 1,2 p- plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel pr. 70m^2 BRA boareal eller pr. boenhet.

Det skal avsettes 1,5 p-plasser for bil pr. 100m^2 BRA for forretning/ kontor/ annen næring/offentlig eller privat tjenesteyting.

Parkering skal i hovedsak skje under grunnen. Parkering kan også legges på grunnen innenfor byggegrensen.

Felles parkeringsplass f_P2 er felles for områdene vest for Vikelva, også vist i reguleringsplan r0479b.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

6.2 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før søknad om tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Utbyggingen skal skje i henhold til de anbefalingene som er gitt i den geotekniske utredningen. 414124-1-RIG-NOT-001-Rev 00 utarbeidet av Multiconsult, datert 26.6.2014.

6.3 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles. Det tillates ikke støyende bygge- og anleggsvirksomhet på lørdag og søndag.

6.4 Forurenset grunn

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

6.5 Lekeplass

Lekeplass over forretning/kontor/nærservice-etasje, jf. § 4.6 skal ferdigstilles før det gis ferdigattest på nye boliger.

6.6 Tilgrensende offentlig friområde

Tilgrensende offentlig friområde, vist i r0479b, skal være ferdig opparbeidet med turveg før ny bebyggelse kan tas i bruk. Plan for opparbeidelse av friområdet skal være godkjent av Trondheim kommune.

6.7 VA-plan

Før igangsettingstillatelse skal gis skal det foreligge godkjent detaljert VA-plan for planområdet.

6.8 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

414124-1-RIG-NOT-001-Rev 00 -Multiconsult, dat. 26.6.2014.

Rita Ottervik

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Ranheim Vestre, strandområde 4, felt K1**	DOKUMENTKODE	414124-1-RIG-NOT-001-REV 00
EMNE	Geoteknisk vurdering av foreslått omregulering.	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Skanska Bolig AS	OPPDRAGSLEDER	Odd Magne Solheim
KONTAKTPERSON	**Vidar Rolf Haugan**	SAKSBEHANDLER	Odd Magne Solheim
KOPI	**Jann Fossum, Solem Arkitektur AS**	ANSVARLIG ENHET	3012 Trondheim Geoteknikk

SAMMENDRAG

Multiconsult AS har tidligere utført geotekniske vurdering av gjeldende utbyggingsplaner for utbyggingsområde Ranheimsfjæra B1 (som nå benevnes **Ranheim Vestre, strandområde 4); ref. n**otat 414124 RIG 1 rev A datert 28. september 2010. Notatet ble utarbeidet for rammesøknad.

For område K1 er det nå utarbeidet forslag til endringer av gjeldende reguleringsplan for å utnytte tomta bedre. Endringene omfatter bl.a. større fotavtrykk av ny bebyggelse og endring av byggehøydene. Byplankontoret har stilt krav om at endringer av byggehøyder innenfor K1 skal geoteknisk vurderes og avklares på reguleringsplannivå med notat fra geotekniker ved innsending av komplett plan. I dette notatet gis en slik vurdering.

Sikkerhet mot ras på området er tidligere funnet tilfredsstillene. Gjennom supplerende utredning av en av kvikkleiresonene ovenfor strandområdet er dette ytterligere avklart.

Reguleringsendringen medfører en mer omfattende, men ikke vesentlig dypere byggegrop samt mer omfattende pelefundamentering. Dette har ikke betydning for rasfaren.

Geoteknisk prosjektering som må gjennomføres i forbindelse med utbyggingen, må blant annet fokusere på at lokalstabiliteten for byggegrop ivaretas på tilfredsstillende måte og at fundamenteringen blir forsvarlig.

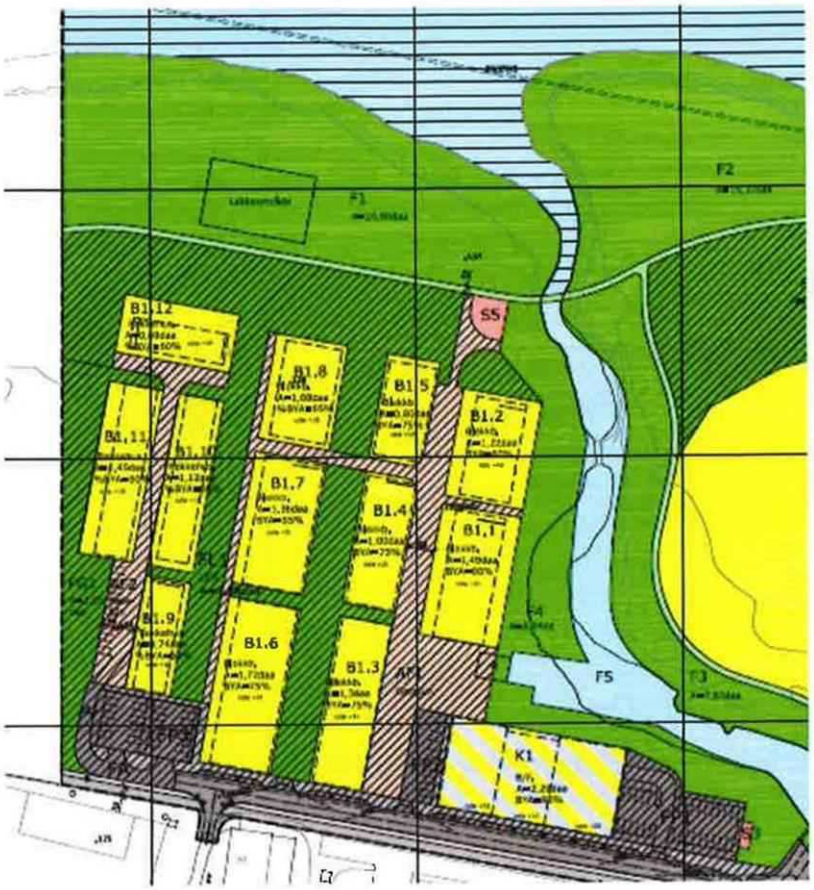
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
00	26.06.2014	For utsendelse	Odd Magne Solheim	Signe Gurid Hovem	Odd Magne Solheim

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 3
2 Planlagt utbygging 4
3 Grunnforhold på tomta 5
3.1 Datagrunnlag 5
3.2 Beskrivelse av grunnforholdene 5
4 Sikkerhet mot ras 7
4.1 Tidligere vurdering for strandområde 4 7
4.2 Supplerende utredning av kvikkleiresone B2 7
4.3 Utbyggingens betydning for skredfare 7
5 Sluttkommentarer 8

1 Innledning

Multiconsult AS har tidligere utført geotekniske vurdering av gjeldende regulerings- og utbyggingsplan. Det vises til notat 414124 RIG 1 rev A datert 28. september 2010. Notatet ble utarbeidet for rammesøknad av utbyggingsområde Ranheimsfjæra B1 (som nå benevnes **Ranheim Vestre, strandområde 4); se figur 1.**



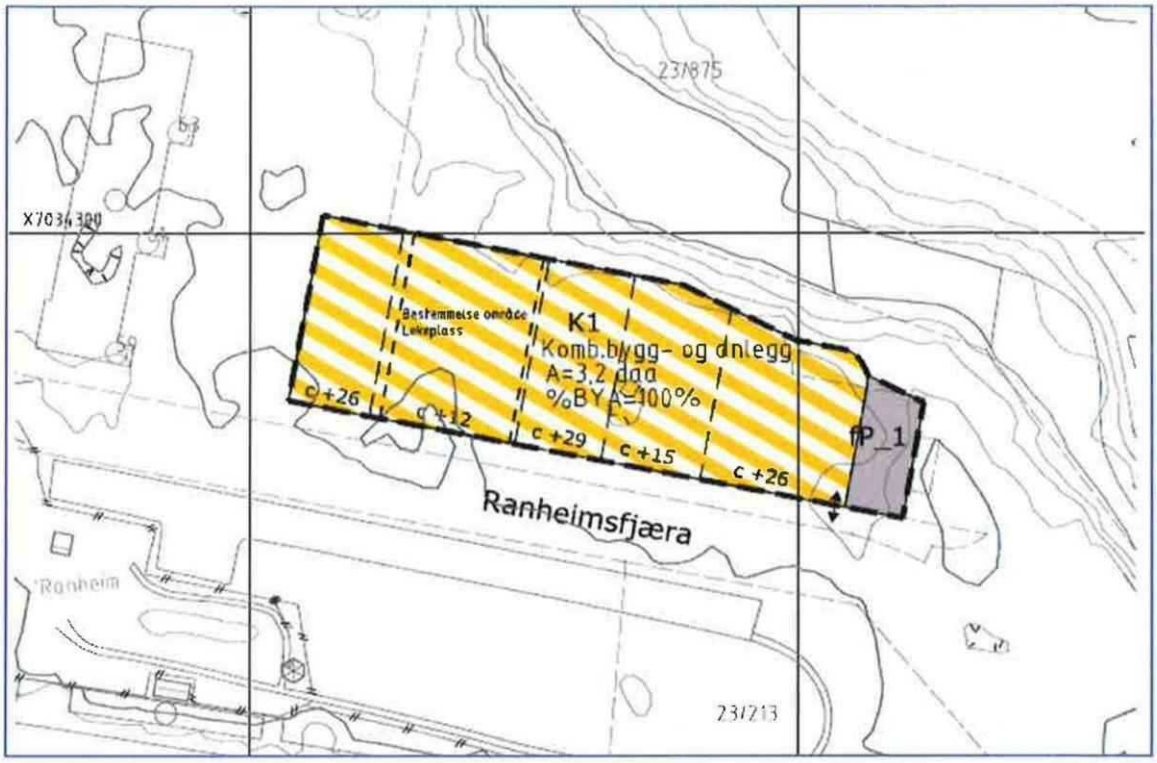
Figur 1 Utbyggingsområde og utbyggingsplan som ble vurdert i Multiconsult- notat 414124 RIG 1 datert 27.09.2010.

For område K1 er det nå utarbeidet forslag til endringer av gjeldende reguleringsplan for å utnytte tomta bedre. Endringene omfatter bl.a. større fotavtrykk av ny bebyggelse og endring av byggehøydene.

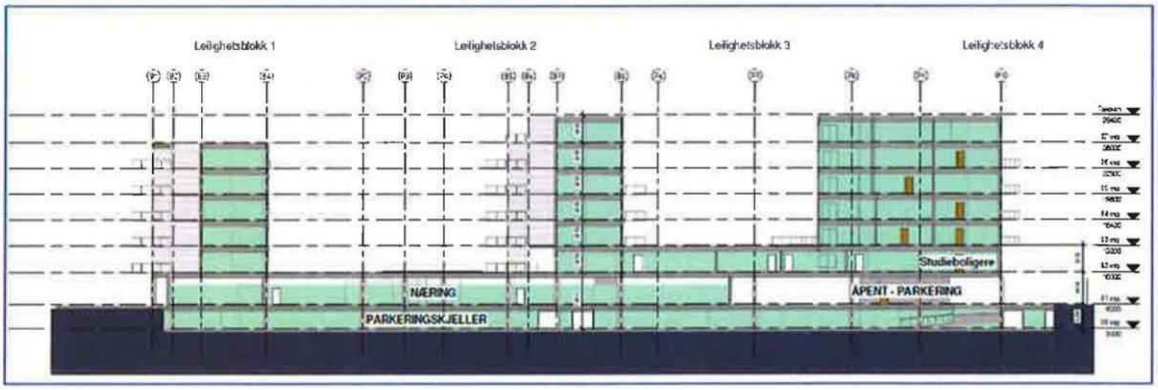
Byplankontoret har stilt krav om at endringer av byggehøyder innenfor K1 skal geoteknisk vurderes og avklares på reguleringsplannivå med notat fra geotekniker ved innsending av komplett plan. I dette notatet gis en slik vurdering.

2 Planlagt utbygging

Endringene i felt K1 omfatter bl.a. større fotavtrykk av ny bebyggelse og endring av byggehøydene fra 4 etasjer til 6 og 7 etasjer over underliggende parkeringskjeller. Nye planer er gjengitt i figur 2 og 3.



Figur 2 Fotavtrykk av planlagt bebyggelse i felt K1 (kilde: tegning fra Solem Arkitektur AS).



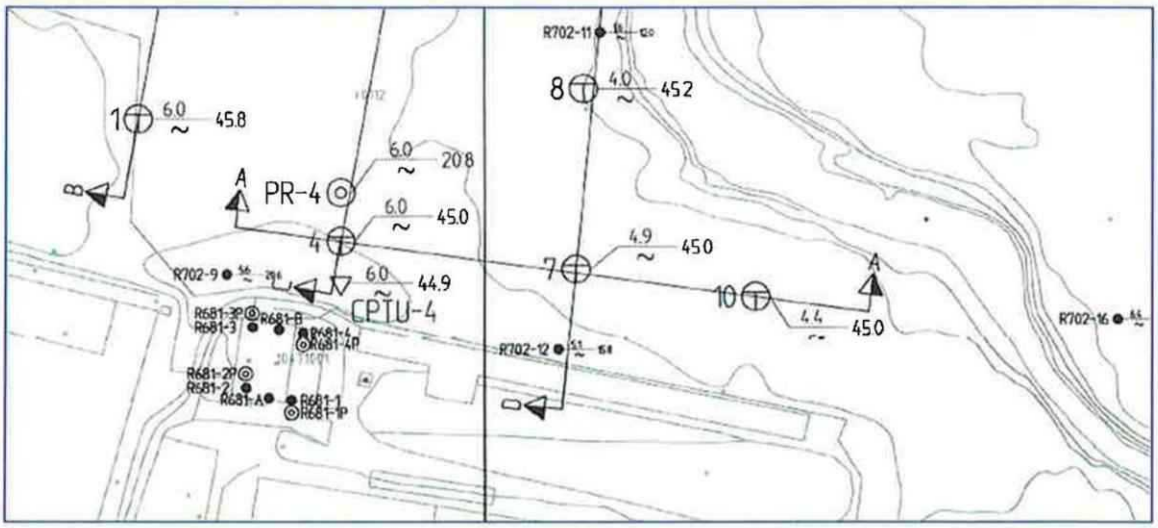
Figur 3 Lengdesnitt gjennom planlagt bebyggelse i felt K1 (kilde: tegning fra Solem Arkitektur AS).

3 Grunnforhold på tomta

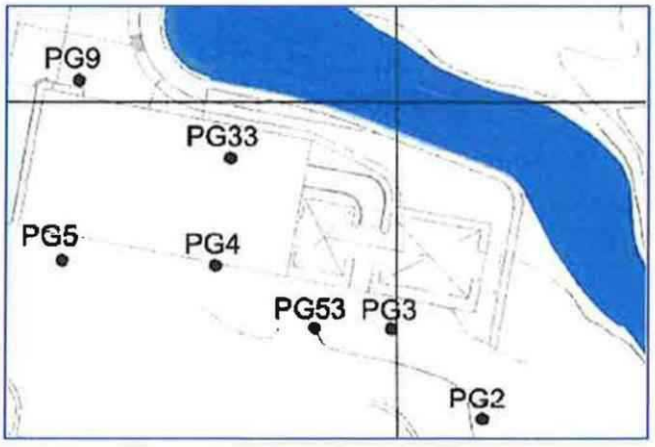
3.1 Datagrunnlag

Hele utbyggingsområdet i Ranheimsfjæra vest for Vikelva er et oppfylt fjæreområde.

Multiconsult utførte grunnundersøkelser i området i 2010. Disse er, sammen med delresultater fra tidligere undersøkelser utført av Trondheim kommune og Geoteam AS, presentert i rapport 414124-1. Undersøkelsene presentert i rapporten omfattet både geotekniske undersøkelser med sonderboringer og prøvetaking i original grunn samt sjaktgraving i oppfylte masser for å undersøke forurensing og for klassifisering av oppfylte masser.



Figur 3 Utdrag av borplan i Multiconsult-rapport 414124-1 (2010)



Figur 3 Sjaktgravinger i fyllmassene i og nær felt K1 (kilde: Multiconsult rapport 414124-1).

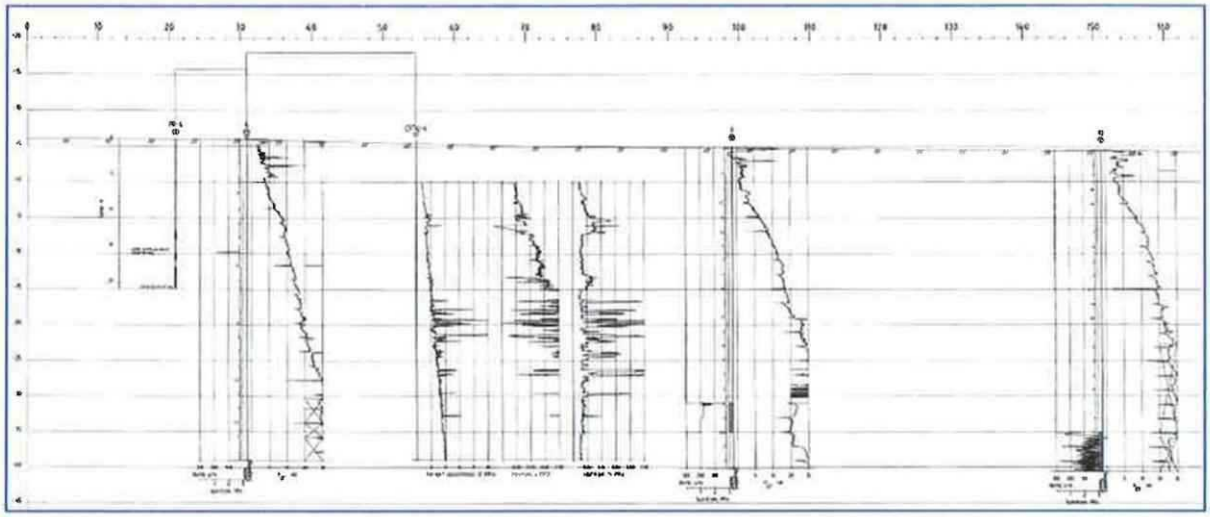
3.2 Beskrivelse av grunnforholdene

Oppfylling av fjæreområdet var påbegynt allerede i 1940-årene, men mye av oppfyllingen er utført etter 1950. Massene som er fylt ut er delvis bark, sagflis og andre avfallskategorier fra Ranheim Papirfabrikk. I de siste årene området ble benyttet som deponiområde, ble det oppfylt med tunnelmasse og andre overskuddsmasser fra byggingen av E6 øst.

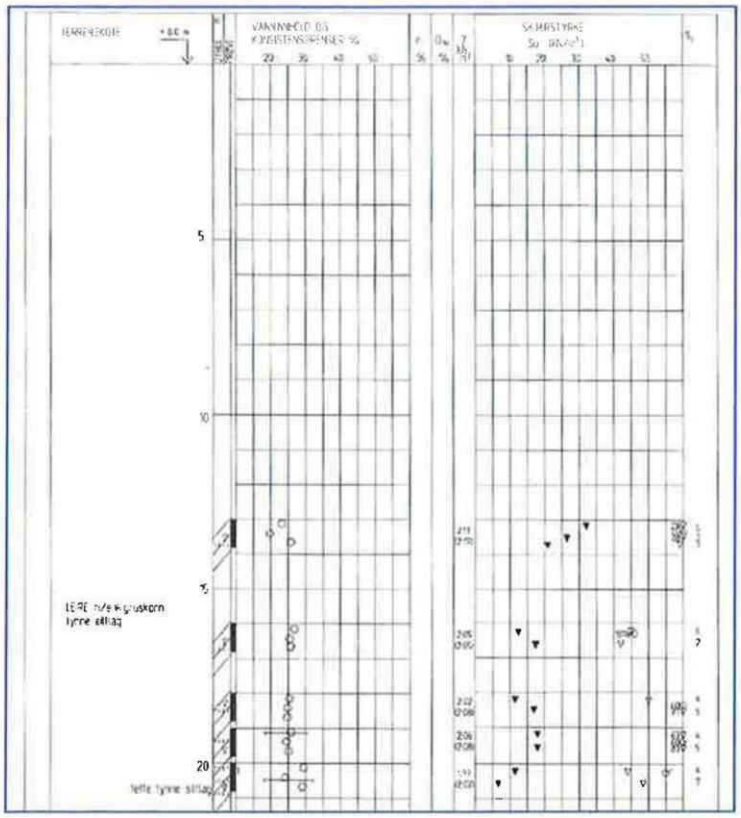
Original grunn består av relativt mektige avsetninger av marin leire. Leira er stort sett homogen og lite sensitiv. Leira karakteriseres som middels fast til fast. Leiras fasthet er økende med dybden og i større dybder enn 10-15 meter er leira stort sett fast; se figur 4 og 5.

Sonderboringene som er utført på utbyggingsområdet B1 (nå kalt strandområde 4) er, med ett unntak, avsluttet i dybde ca. 45 meter under terreng uten at berg er påtruffet. I ett sonderingspunkt, nær Vikelva, er berg påvist i dybde ca. 41 meter under terreng.

Grunnvannsnivået registrert i 5 brønner i forbindelse med miljøteknisk grunnundersøkelse i 2008 (Multiconsult-rapport 413159-1) og varierte mellom kote +3,2 og kote +3,8 (høydesystem Trondheim lokal). Grunnvannsnivået var da lite påvirket av tidevannet.



Figur 4 Profil gjennom felt K1 med boreresultater (kilde: Multiconsult rapport 414124-1).



Figur 5 Geotekniske data for opptatte prøver i borpunkt 4 vest i felt K1 (kilde: Multiconsult rapport 414124-1).

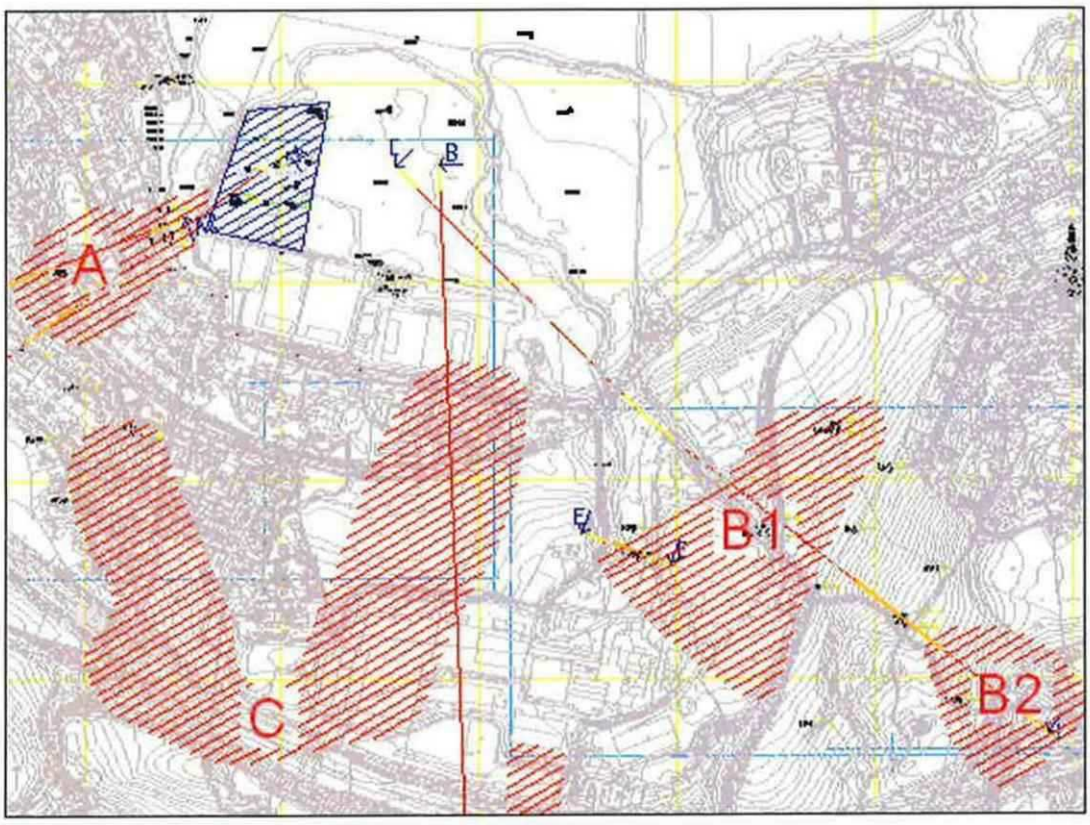
4 Sikkerhet mot ras

4.1 Tidligere vurdering for strandområde 4

Området har ikke kvikkleire. Sikkerhet mot ras for hele strandområde 4 (tidligere benevnt B1) er vurdert og funnet tilfredsstillende i notat 414124 RIG1 rev A datert 28. september 2010. Vurderingen omfatter sikkerhet mot utløp fra ovenforliggende kvikkleiresoner angitt i figur 6 samt sikkerhet mot utrasing av området.

4.2 Supplerende utredning av kvikkleiresone B2

Stabilitetsberegninger var opprinnelig ikke utført for kvikkleiresone B2 angitt i figur 6 da vi vurderte at det ikke er risikoen for utløp til Ranheim sjøside fra denne sonen. I ettertid er det fra kommunens side stilt spørsmål om det likevel kan være potensiell risiko for utløp fra denne kvikkleiresonen. Sone B2 er nå nylig utredet av Multiconsult i forbindelse med regulering av område som bl.a. omfatter denne sonen. Konklusjonen av utredningen er at sone B2 tilfredsstiller kravene til stabilitet etter NVEs retningslinjer.



Figur 6: Påviste og vurderte soner med kvikk- og sensitiv leire (rød skravur) mellom Ranheim sjøside og E6. Utsnitt av tegning -7 i Multiconsult-rapport 412975-4 rev A for Ranheim skole. (Ranheim skole vist med blå skravur).

4.3 Utbyggingens betydning for skredfare

Utbyggingen som nå planlegges med økte byggehøyder innebærer at byggene må fundamenteres på flere og/eller lenger peler enn ved lavere byggehøyder. Ved fundamentering på lange friksjonspeler vil lastene fra bygget bli ført ned til stor dybde i grunnen. Belastningene fra bygget vil dermed ikke medføre fare for utrasing av området.

Forslag til endringer av gjeldende reguleringsplan for felt K1 med større fotavtrykk av ny bebyggelse og endring av byggehøydene har ikke betydning for områdestabilitet og sikkerhet mot ras.

5 Sluttkommentarer

Geotekniske konsekvenser av reguleringsendringen er større, men ikke vesentlig dypere byggegrop samt mer omfattende pelefundamentering. Det forelagte prosjektet vurderes likevel ikke å ha spesielle geotekniske utfordringer i forhold til allerede etablert bebyggelse på strandområde 4.

Geoteknisk prosjektering som må gjennomføres i forbindelse med utbyggingen må blant annet fokusere på at lokalstabiliteten for byggegrop ivaretas på tilfredsstillende måte og at fundamenteringen blir forsvarlig.

Planident: r0479b

Arkivsak:07/34847

RANHEIM VESTRE, STRANDOMRÅDE 4
BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

Planen er datert	: 17.3.2009
Dato for siste revisjon av plankartet	: 28.10.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 28.10.2009
Dato for bystyrets vedtak	: 28.1.2010

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket solem:hartmann, datert 17.03.09, sist endret 28.10.09.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er tilrettelegging av ny boligbebyggelse i tråd med kommuneplanens intensjoner. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder for boliger
- Offentlige trafikkområder
- Offentlige friområder, turveg
- Spesialområder
- Fellesområder
- Kombinerte formål

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor områdene B1.1- B1.12, K1 og S3 skal det foreligge utomhusplan for hele området vest for Vikelva i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, lekeplasser med møblering, gangveger, atkomst, parkering for bil og sykkel, detaljert utforming av støyskjermingstiltak, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning, opparbeidelse av friområdet F1, friområdene langs Vikelva og terskel og fisketrapp i Vikelva. Planen skal være høydesatt med koter, både for eksisterende og fremtidige bygninger. Utomhusplan skal vise sikring og avslutning av friområdene mot sjøen og Vikelva.

3.2 Sikring mot sjøen

Eventuell fylling/ steinplastring i eller mot sjøen skal godkjennes av geotekniker.

3.3 Gassikring

Boliger og forretningsareal skal sikres mot eventuell gassinntrenging fra eksisterende fylling. Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon på at forholdet til gassinntrenging er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

3.4 Avfallsløsning

Ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for stasjonært avfallsug. Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før infrastruktur for avfallsug er ført frem til området, skal midlertidig avfallsløsninger via containere på bakkenivå benyttes. Det skal redegjøres for plassering av midlertidige løsninger ved søknad om tiltak.

3.5 Bebyggelsesplan for B2

Innenfor området B2 kan det ikke fradeles tomter eller godkjennes søknad om tiltak før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for området. Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, byggegrenser mot F3 og FG2 herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- Bebyggelsens høyde og eventuell møneretning.
- Avgrensning av tomter og fellesarealer.
- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private arealer og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Turveger/ stier mellom de respektive områdene og eksisterende bebyggelse.
- Løsninger for avfallshåndtering.
- Løsninger for overvannshåndtering med angivelse av flomveger, traseer for vann- og avløpsledninger og eventuell plassering av anlegg for infrastruktur.

Til bebyggelsesplanen skal det være bestemmelser. Av bestemmelsene må det framgå eventuelle etapper for opparbeidelse av fellesarealene. Bestemmelsene må sikre retningslinjer for formgivning, materialbruk, innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen og landskapstilpasning. Rekkefølgekrav for Ranheim, i henhold til § 5.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, må videreføres i bestemmelsene til bebyggelsesplanen.

Med bebyggelsesplan skal det følge:

- En miljøteknisk grunnundersøkelse.
- Geoteknisk dokumentasjon av bebyggbarhet og områdestabilitet.

3.6 Parkering

Trondheim Kommunes parkeringskrav for ytre bydeler gjelder for hele planområdet.

Boliger i B1.1 - B1.8 og K.1 skal ha minimum 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller.

Boliger i B1.9 - B1.12 skal ha parkering og garasjering på egen grunn.

Bakkeparkering for bil kan bare opparbeides som vist på planen.

Parkeringsplassene langs atkomstvegen skal markeres på en måte som sikrer at parkeringa blir langsgående.

5 % av det totale antall parkeringsplasser for bil skal utformes som HC-plasser.

3.7 Biologisk mangfold

Det biologiske mangfoldet i friområdene i strandsonen og langs Vikelva skal ivaretas ved alle tiltak. Med søknad om tiltak skal følge utredning/beskrivelse av hvordan dette er ivaretatt.

3.8 Støy

Bebyggelsen og uteareal skal sikres tilfredsstillende støyforhold. NS 8175 skal legges til grunn for avbøtende tiltak. Med søknad om tiltak skal det følge støyutredning. Utvendige balkonger skal ha et støynivå under L_{den}=55db.

Støynivå fra lekeplass innenfor F1 skal ha et støynivå som ikke overskrider grenseverdier fastsatt i "Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg" utgitt av Helsedirektoratet 04/2009.

3.9 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for felles lekearealer og friområder. Med søknad om tiltak skal følge utredning for hvordan dette er ivaretatt.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Generelt

Områdene B1.1- B1.12, K1 og B2 skal ha variert boligsammensetning.

Minimum 50 % av boligene og utearealene skal utformes etter prinsippene for universell utforming, og i henhold til Trondheim kommunes veileder for flerleilighetsbygg.

I område K1 og B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7 kan det bygges parkeringskjellere, helt eller delvis nedgravd. Topp gulvnivå skal være høyere enn kote 4,0 meter.

I område K1 kan bare 1. etasje benyttes til forretning/ kontorer/ nærservice. Forretningsdelen kan utgjøre maksimum 1200 m². Øvrige etasjer skal utnyttes til boligformål.

Der hvor det skal være lekeareal over parkeringskjeller, skal parkeringskjeller gis en overdekning som er tiltrekkelig for etablering av lekeareal og beplantning.

4.2 Plassering

Bebyggelsen i B1.1 – B1.12 og K1 skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Maksimal tillatt utnytting er angitt i % BYA på plankart.

Bebyggelse under bakken utenfor bygningskroppen tillates i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodkrav. Det tillates at kjelleren kan bygges sammenhengende mellom blokkene.

4.3 Høyde

Maks gesimshøyde er angitt på plankartet. Innenfor områdene B1.1 – B1.8 og K1 skal det være blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer + kjeller.

I områdene B1.2, B1.5 og B1.8 kan bare inntil 60 % av bygningens BYA være i 4 etasjer over bakken, resterende BYA skal ha gesimshøyde 3 meter lavere. Avtrappingen skal gjøres slik at bebyggelsen får avtrapping mot fjorden. I områdene B1.1, B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7 skal 4. etasje ikke utgjøre mer enn 85 % av underliggende etasjes areal.

Trapp, ventilasjonsoppbygg og heistårn kan tillates inntil 2 meter over maksimum høyder. Størrelsen på takoppbygg skal ikke overstige 10 % av bygningens grunnflate.

Bebyggelsen merket B1.9- B1.12 skal være rekke- eller kjedet bebyggelse og kan oppføres i maksimalt 3 etasjer.

Golv i kjeller kan ikke være lavere enn kote + 4 meter. Golv i bolig kan ikke være lavere enn kote + 4.5 meter.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Atkomstveger og gang og sykkelveg skal opparbeides med inndeling i gate og fortau som planen viser.

Feltet mellom kjørevegarealet og private parkeringsplasser skal gis en overflate/ dekke som klart skiller seg ut fra både dekket i kjøreareal et og parkeringsarealet.

§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

6.1 Generelt

I friområder tillates bare tiltak som hensyntar områdets sårbarhet. Det kan tillates kommunaltekniske anlegg, dersom spor etter opparbeidelse skjules ved planting av vegetasjon og terrengbearbeiding.

Utfylling i områdene, i Vikelva eller sjøen tillates ikke uten at dette fremgår av godkjent utomhusplan.

6.2 Turveg

Det skal opparbeides turveger som vist på plankart. Mindre justering av traseer tillates.

6.3 Tiltak langs sjø og langs Vikelva

Planer for opparbeidelse og avslutning av friområdene mot sjø og langs Vikelva skal følge søknad om tiltak. Planer skal godkjennes av NVE. Planer skal utarbeides i samråd med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

6.4 Vilttrekk

Ved etablering av bru over Vikelva, skal det tilrettelegges for vilttrekk langs elva.

6.5 F1

Området F1 bør i hovedsak opprettholdes som i dag. Det tillates opparbeidet et løkkeområde i F1. Ballbinge tillates ikke etablert innenfor F1. Området utenfor løkkeområdet skal beplantes med grupper av egnede busker, for nødvendig skjerming av fuglelivet.

6.6 F2

Området F2 skal opparbeides for aktivitet og rekreasjon. Detaljplan for opparbeidelse skal følge bebyggelsesplanen for B2. Det skal utredes mulighet og eventuelt sikres en form for gjenskaping av de bryggelignende konstruksjonene i fjæreområdet utenfor F2, i forbindelse med opparbeidelse / detaljprosjektering av F2.

6.7 F3

Terreng og kantskog skal i hovedsak beholdes. På strekninger der Vikelva legges om skal det etableres ny kantvegetasjon.

6.8 F4

I F4 skal det opparbeides en sti langs elvekanten. Friområdet på vestsiden av Vikelva nedenfor FP1 tillates opparbeidet for en mer robust publikumsbruk.

6.9 F5

F5 skal opparbeides som vist på planen. Vikelva skal renskes opp og erosjonssikres. Opparbeidelse av elveløpet F5 skal skje ut i fra hensynet til biologisk mangfold.

Ved uttretting av elveløpet skal det etableres en terskel som bremser vannet. En terskel skal opparbeides slik at den har steinplastring i sider og bunn og med markert dyprenne som gir

muligheter for oppvandrende fisk på lav vannstand. Terskelen må ha steinplastring i bunnen for å redusere muligheten for undergraving og erosjon ved lavvann. Terskelen må også utformes slik at den samler vannløpet til minimum 1 meter under øvre flomål (dvs. kote 1,57 moh) for å sikre mulighetene for oppvandrende fisk ved flo.

6.10 F6 og F7

Eksisterende verdifull vegetasjon skal beholdes. Mellom F6 og F7 skal det etableres tursti som vist på planen. Opparbeiding og beplanting i F7 skal ta hensyn til nærheten til kirkegården. Detaljplan for opparbeidelse skal følge bebyggelsesplanen for B2.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområder i sjø og vassdrag, S1

I friluftområdet tillates bare tiltak som underordner seg områdets sårbarhet. Motorferdsel er ikke tillatt.

7.2 Grav- og urnelund, S2

Området skal være tilleggsareal for Ranheim kirkegård.

7.3 Område for drift av fjernvarme, S3

I området tillates oppført bygg som er nødvendig for drift av fjernvarme og strømforsyning. Bebyggelse skal inngå i utomhusplan.

7.4 Kulturminner, S4

Kulturminnene (teglmur/ vannrenne til mølle, trallebane og tørrmur for sagbruk) i S4 (området sør for atkomstvegen til B2) skal sikres bevart.

Det kan tillates opparbeidet sti fra offentlig turveg øst for Vikelva, med tanke på gjøre kulturminnene mer tilgjengelig for innsyn fra publikum.

Vegetasjonen, terrenget og elvestrengen i området S4 skal i størst mulig grad beholdes uberørt.

7.5 Område for vann- og avløpsanlegg S5

I området tillates oppført bygg som er nødvendig for drift av vann- og avløpsanlegg. Bygget skal ha en utforming som tilpasser seg området det ligger i. Bebyggelse skal inngå i utomhusplan som skal følge søknad alle om tiltak.

7.6 Frisiktsoner

I frisiktsoner tillates ikke vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1

Fellesområde FP1, FP2, FP3 og FP er felles parkering for områdene vest for Vikelva. K1 skal ha atkomst over FP1.

8.2

Fellesområde AF1 er felles gatetun for B1.1-B1.8. Det tillates atkomst til S5 via FA1. Fellesareal AF2 er felles gatetun for B1.9 - B1.12. I AF2 tillates det opparbeidet 14 parkeringsplasser.

8.3

Fellesområde FL1 er felles leke- og oppholdsareal for bebyggelse innenfor områdene B1.1 – B1.12 og K1. Det skal legges vekt på universell utforming av området, jfr. Trondheim kommunes prosjekteringsverktøy for universell utforming av leilighetsbygg.

8.4
Felles gangveg er felles for hele området.

8.5
Felles grøntområde, FG1 er felles for områdene vest for Vikelva.

8.6
Felles grøntområde, FG2 er felles for ny bebyggelse øst for Vikelva.

8.7
Felles avkjørsel FA er felles for boligene i felt B1. 9- til B1.12.

8.8
AF2 og FP3/FA skal gis en visuell og sikkerhetmessig skjerming mot FG1.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.0
Utbygging kan ikke skje uten at skolekapasiteten er tilstrekkelig.

9.1
Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

9.2
Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningslovens kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Tiltak kan ikke igangsettes før tiltaksplanen er godkjent av Trondheim kommune.

9.3
Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert at områdestabiliteten er tilfredsstillende, både i anleggsfasen og ved ferdig anlegg. Det skal dokumenteres hvordan beregnet områdestabilitet er i dag og hvordan den vil endres. NVEs retningslinje 1/ 2008 med vedlegg skal følges. Geoteknisk prosjektering og geoteknisk kontrollplan skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

9.4
Detaljert plan for erosjonssikring av og opprydding i Vikelva og sjøen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for nødvendige avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak skal utføres i henhold til planen. Plan for erosjonssikring skal forelegges NVE før tiltak kan igangsettes. Med plan for erosjonssikring skal følge tiltaksplan for mudring/ opprensking av dammen som dannes over planlagt terskel.

9.5
Før bebyggelsen i B1 kan tas i bruk, skal F1 inklusiv turveg med bro over Vikelva (forlengelse av Ladestien) og løkkeområde og F4 være opparbeidet.

Før bebyggelse i område B2 kan tas i bruk skal F2 inklusiv turveg (forlengelse av Ladestien), F3 og F6/ F7 inklusiv turveg være opparbeidet.

9.6
Før igangsetting av boligbygging innenfor B1, skal det foreligge en plan for etappevis utbygging av felles lekeområde FL1.

9.7
FG1 skal være opparbeidet før bebyggelsen i B1.9-B1.12 kan tas i bruk.

9.8
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene, spesielt Ranheim skole, mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal også innholde et avsnitt om trafikkavvikling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal støykrav som angitt i T-1442 kapittel 4 oppfylles.

9.9
Nytt hovedvegsystem til Nedre Ranheim i henhold til reguleringsplan R0479, skal være ferdigstilt før utbygging innenfor planområdet kan igangsettes, jfr. kommuneplanens bestemmelser § 5.2 første ledd.

9.10
Nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

9.11
Med søknad om tiltak skal følge vann- og avløpsplan, som redegjør for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg skal inngå i en helhetsløsning for områdene i Ranheimsfjæra.

9.12
Parkeringsplasser skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Rita Ottervik

Kari Hjørnes

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 886	Fnr: 0	Snr: 41
Adresse:	Ranheimsfjæra 45 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

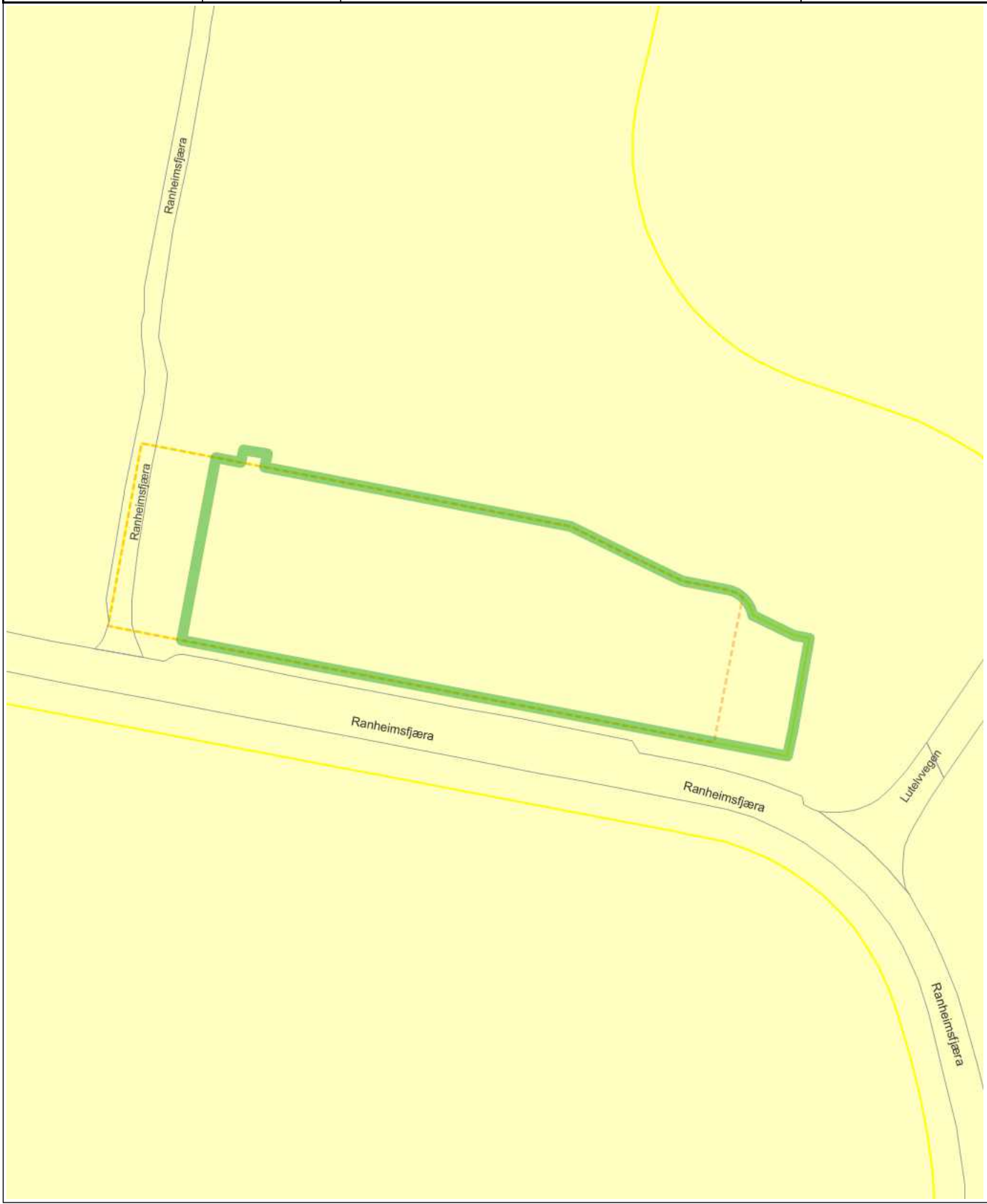
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Framtidig jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Framtidig jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 886	Fnr: 0	Snr: 41
Adresse:	Ranheimsfjæra 45 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

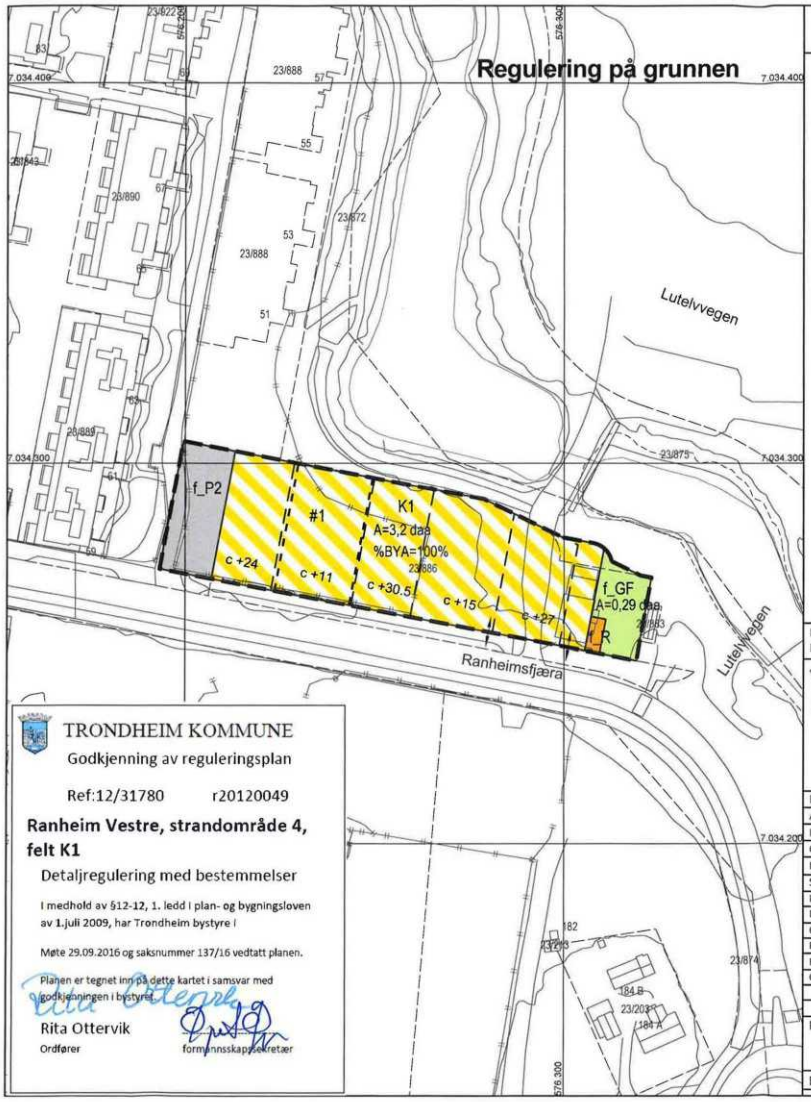
Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 886	Fnr: 0	Snr: 41
Adresse:	Ranheimsfjæra 45 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Fjernvarmeanlegg
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/-anlegg
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Parkeringshus/-anlegg



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:12/31780 r20120049

Ranheim Vestre, strandområde 4, felt K1

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 29.09.2016 og saksnummer 137/16 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

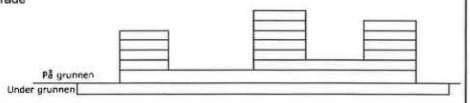
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Renovasjonsanlegg (1550)
   - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/annen næring/tjenesteyting
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Parkeringsplasser (2080)
3. GRØNNSTRUKTUR
   - Friområde (3040)

§12-7 BESTEMMELSER

- Lekeplass, #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: juni 2016
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Ranheim vestre, strandområde 4

Felt K1

Plankart 1 av 2 – regulering på grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A) Iht. byplankontorets brev 31.07.2014	14.08.2014	jf	E) Til sluttbehandling	20.06.2016	Bm/Tk
B) Iht. byplankontorets e-post 15.10.2014	17.10.2014	jf			
C) Iht. byplankontorets tilb.m. 09.07.2015	18.08.2015	jf			
D) Etter offentlig ettersyn	21.01.2016	jf			

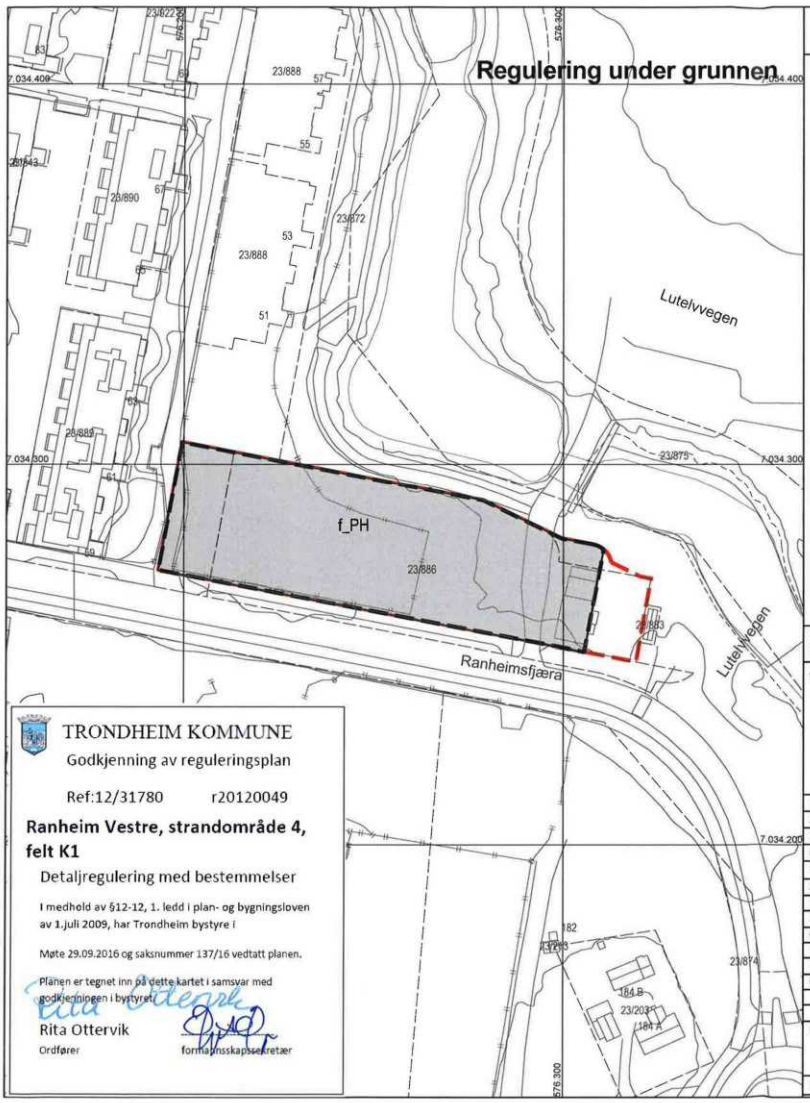
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	19.03.2014	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	09.10.2015	
Offentlig ettersyn	03.12.2015-16.01.2016	
Behandlet i bygningsrådet	30.08.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	15.09.2016	
Godkjent i bystyret	29.09.2016	

Plan utarbeidet av: solem:arkitektur Norconsult

Reguleringsplannr: r20120049

Kommunens saksnr: 12/31780

Dato: 06.05.2014



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

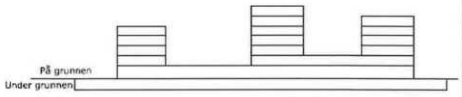
Parkeringshus/-anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense

Illustrasjonslinjer:

- Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juni 2016
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Ranheim vestre, strandområde 4

Felt K1

Plankart 2 av 2 – regulering under grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A) Iht. byplankontorets brev 31.07.2014	14.08.2014	jf	E) Til sluttbehandling	20.06.2016	Bm/Tk
B) Iht. byplankontorets e-post 15.10.2014	17.10.2014	jf			
C) Iht. byplankontorets tilb.m. 09.07.2015	18.08.2015	jf			
D) Etter offentlig ettersyn	21.01.2016	jf			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	19.03.2014	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	09.10.2015	
Offentlig ettersyn	03.12.2015-16.01.2016	
Behandlet i bygningsrådet	30.08.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	15.09.2016	
Godkjent i bystyret	29.09.2016	

Plan utarbeidet av: solem:arkitektur Norconsult

Dato: 06.05.2014

Reguleringsplannr: r20120049

Kommunens saksnr: 12/31780

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:12/31780 r20120049

Ranheim Vestre, strandområde 4, felt K1

Detaljregulering med bestemmelser

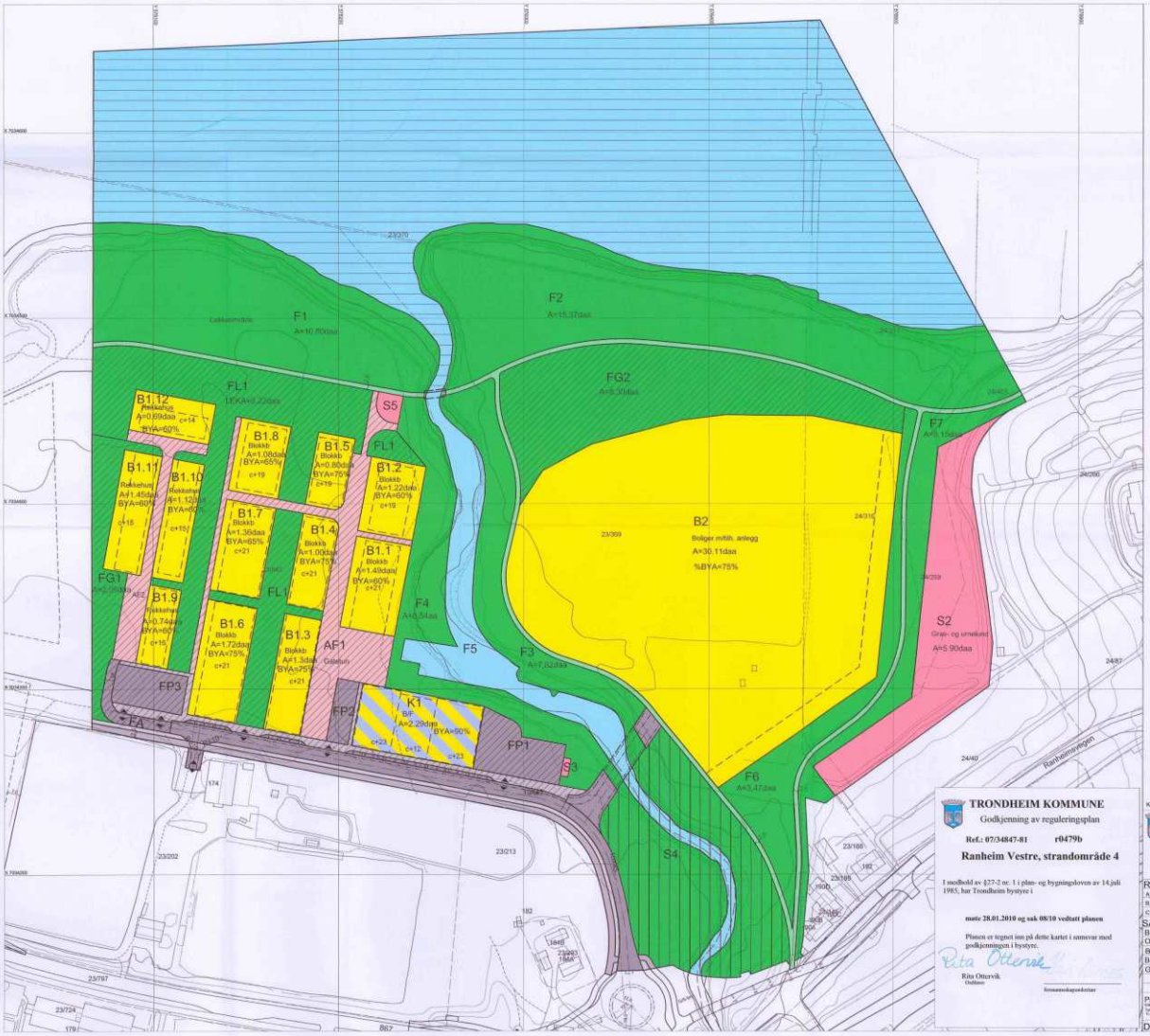
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 29.09.2016 og saksnummer 137/16 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område boliger (110)
- Område for konsentrert småhusbebyggelse (112)
- Område for blokkbebyggelse (113)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Gate med fortau (311)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelveg (320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Offentlig friområde generelt (410 (420)
- Turveg (420)
- Friområde i sjø og vassdrag (460)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- (kk) Friluftsområde (på land)
- S2 Grav- og urnelund (617)
- S3 Område for drift av fjernvarme (624)
- SB Bevaring av bygninger og anlegg (660)
- S6 Vann- og avløpsanlegg (623)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (710)
- Felles gangareal (720)
- Felles parkeringsplass (730)
- Felles lekeareal (750)
- Felles grøntanlegg (780)
- Annet fellesområde - felles gatetun (790)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Bolig/Forretning (910)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for bevaringsområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89 Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/34847-81 r0479b

Ranheim Vestre, strandområde 4

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 28.01.2010 og sak 08/10 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Outlinen

forsamsadvokat/sekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

RANHEIM VESTRE
Strandområde 4

MÅLESTOKK: 1:1000/A1

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
A) Rt.bystyrets møte av 30.04.08	05.08.2009	J.F			
B) Rt.bystyrets møte av 23.09.09	05.10.2009	J.F			
C) Revisjon for vedtatt	28.10.2009	RMH/S			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/Planutvalget	16.06.2009	
Offentlig ettersyn	25.06.2009-21.08.2009	
Behandlet i bygningsrådet/Planutvalget	24.11.2009	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	14.01.2010	
Godkjent i bystyret	28.01.2010	

Planen er utarbeidet av: solem hartmann

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
J.F	r0479b
SAKSBEH.	ARKIVNR.
STA	

DATO: 17.03.2009 ARKIVNUMMER: 07/34847

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 2320486 Tinglyst: 07.04.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 23 bnr 886 og 958 (anleggseiendom/p-kjeller) gir hverandre gjensidige rettigheter til;

   a) rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.

   b) rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.23 bnr.886 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.23 bnr. 958 (anleggseiendom/p-kjeller), rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.23 bnr.843 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.23 958 (anleggseiendom/p-kjeller) rett til å ha bebyggelse liggende i felles eiendomsgrense og rett til å kunne utføre vedlikehold av denne fra vår eiendom.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-19/81766 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 5/2-20

Som hjemmelshaver til eiendommene gnr 23 bnr 843, 886 og 958 (anleggseiendom/p-kjeller)
i Trondheim kommune
Byggteknikk Invest as, 990 023 565

MAGNUS BANG SVENDSEN

GUNN HELENA SVENDSEN

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

INTERN

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Dokid: 200000359377
(20/47657-9)
Ranheimsfjæra 43-49
erklæring

Elektronisk arkivdel
- 9 JUL 2020
Sak | Løpe §

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 23 bnr 843 og 962
gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.23 bnr.886

   a) rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over eiendommen
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

   b) rett til å ha liggende bebyggelse i vår felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger. Der det blir behov forbruk av stige, lift mm, gis det rett til å utføre nødvendige vedlikehold av egen bygning fra vår eiendom.

   c) Adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom

   d) Bruk av fellesareal iht reguleringsplan r0479b

   e) Bruk av felles parkering iht regplan r0479b og r20120049

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-20/39094 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 7/7- 2020

Som hjemmelshaver til eiendommene gnr 23 bnr 843 og 962 i Trondheim kommune
Byggteknikk Invest as, orgnr. 990 023 565 iht fullmakter til Vidar Haugan

Doknr: 2905191 Tinglyst: 21.08.2020
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Rekivrent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr 942110464

Saknr: 12/41863

Erklæring

Gjensidige rettigheter:

Den til enhver tids eiere av gnr 23 bnr 843, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921 og 922 i Trondheim kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.

2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

3. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen der bygningsdeler/vegger ligger i felles eiendomsgrense.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
25.03.13

Andre rettigheter:

Eiere av gnr 23 bnr 889 og bnr 890 gir eiere av gnr 23 bnr 888, bnr 921 og bnr 922, alle i Trondheim kommune, rett til adkomst gjennom eiendommen for tilgang til parkeringskjelleren på gnr 23 bnr 884. Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.

Eiere av gnr 23 bnr 884 gir eiere av gnr 23 bnr 888, bnr 889, bnr 890, bnr 891, bnr 921 og bnr 922 rett til tilgang, bruk og disponering av 205 parkeringsplasser, samt boder på sin eiendom.

For øvrig gjelder reguleringsplanens bestemmelser om formål for de ulike eiendommene.

Erklæringen er i samsvar med byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 4508/12 av 23.01.2013 og FBR DR 935/13 av 19.03.2013

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim, 21.3.2013

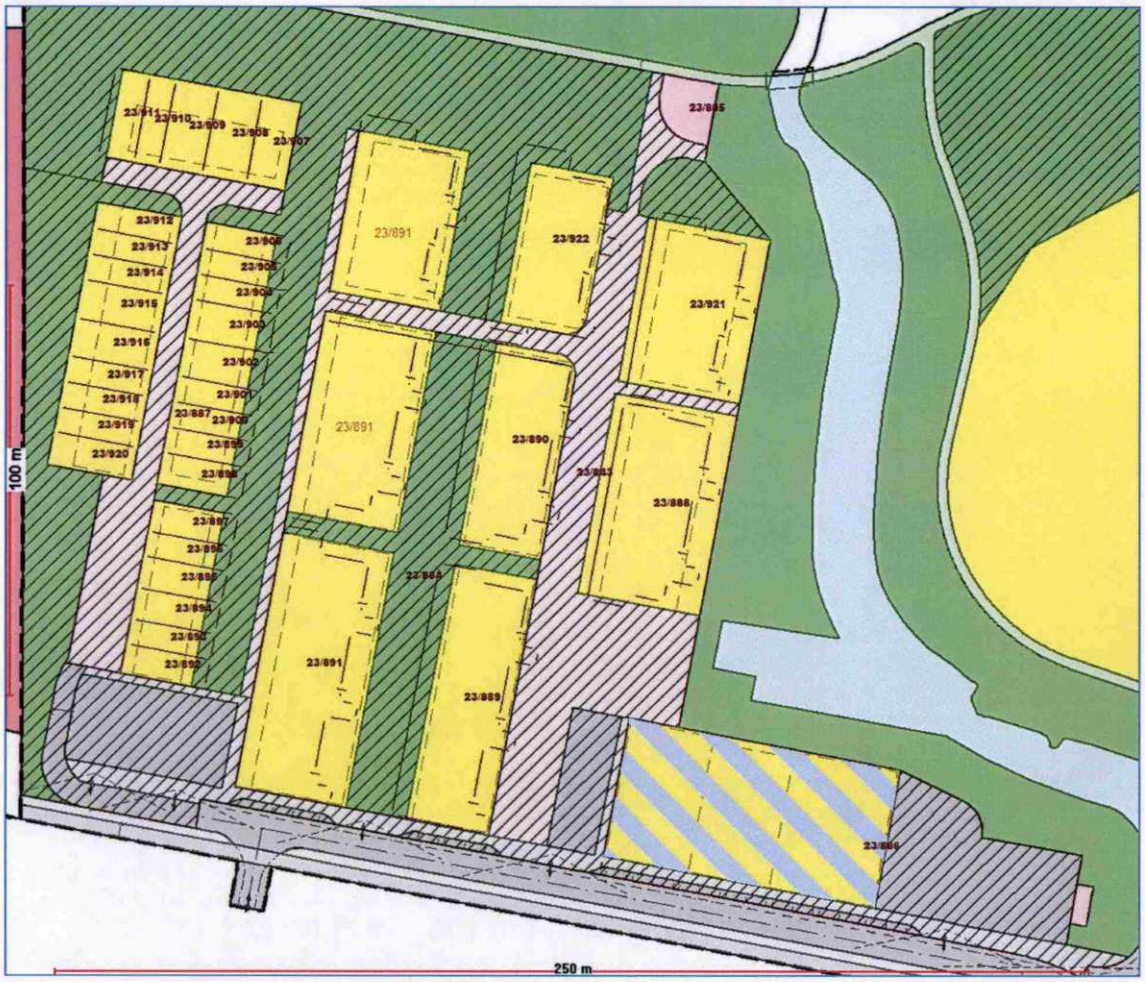
Som hjemmelshaver til eiendommene gnr 23 bnr 843, samt bnr 884 til og med bnr 922 i Trondheim kommune

Ranheimsfjæra as
Orgnr. 990 023 565
v/fullmakt til Vidar Rolf Haugan

Ranheimsfjæra as
Orgnr. 990 023 565
v/fullmakt til Line Snøfugl Storvik

Doknr: 256488 Tinglyst: 27.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2


23/911
23/910
23/909
23/908
23/907
23/912
23/913
23/914
23/915
23/916
23/917
23/918
23/919
23/920
23/906
23/905
23/904
23/903
23/902
23/901
23/887
23/900
23/899
23/898
23/897
23/896
23/895
23/894
23/893
23/892
23/891
23/891
23/891
23/922
23/921
23/890
23/888
23/889
23/886
100 m
250 m

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ranheimsfjæra 45, 7055 Ranheim
Gnr. 23, Bnr. 886, Snr. 41, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 466 50 007

E-post: Christopher.haugsdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også 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.
