PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

RANHEIMSFJÆRA 51

–

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ranheimsfjæra 51
7055 RANHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2017
BRA:	84 m^2
BRA-i:	79 m^2
Rapportdato:	7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Ranheimsfjæra 51
7055 Ranheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41682

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2026

Rapportdato
7.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Elisabeth Bjørstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ranheimsfjæra 51, 7055 Ranheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	23	Bruksnr:	888	Festenr:	
Seksjonsnr:	11	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2017**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført i 2017.
Bæresystem av stål/betong, yttervegger over terreng er kledd med fasadeplater og liggende kledning
Vinduer i tre/kompositt med 3-lags energiglass.
Bærende vegger mellom leiligheter og etasjeskillere i betong/gips.
Takkonstruksjon i betong, med isolasjon og membrantekking.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**84**	**79** Romfordeling: Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken	**5** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**9**
Totalt m²	**84**	**79**	**5**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med betongdekke som det er lagt impregnert trevirke på. Det er rekkverk i stål.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Heve skyvdør på stue. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak, sprinkler og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

5.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system og boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert i garderobe, med avrenning inn mot baderommet.	

5.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i garderobe, det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

5.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme til radiator, det er radiator på stue og entre, tilkoblet fjernvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

5.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

5.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, garnityr og opplegg for oppvaskmaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260131
Addresse	Ranheimsfjæra 51		
Postnr.	7055	Sted	RANHEIM
Selgers navn	Elisabeth Bjørstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det ble renset men usikker på hvem som gjorde det. Borettslaget engasjerte dette

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.05.2026

Signert av *Elisabeth Bjørstad*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3. Etasje



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

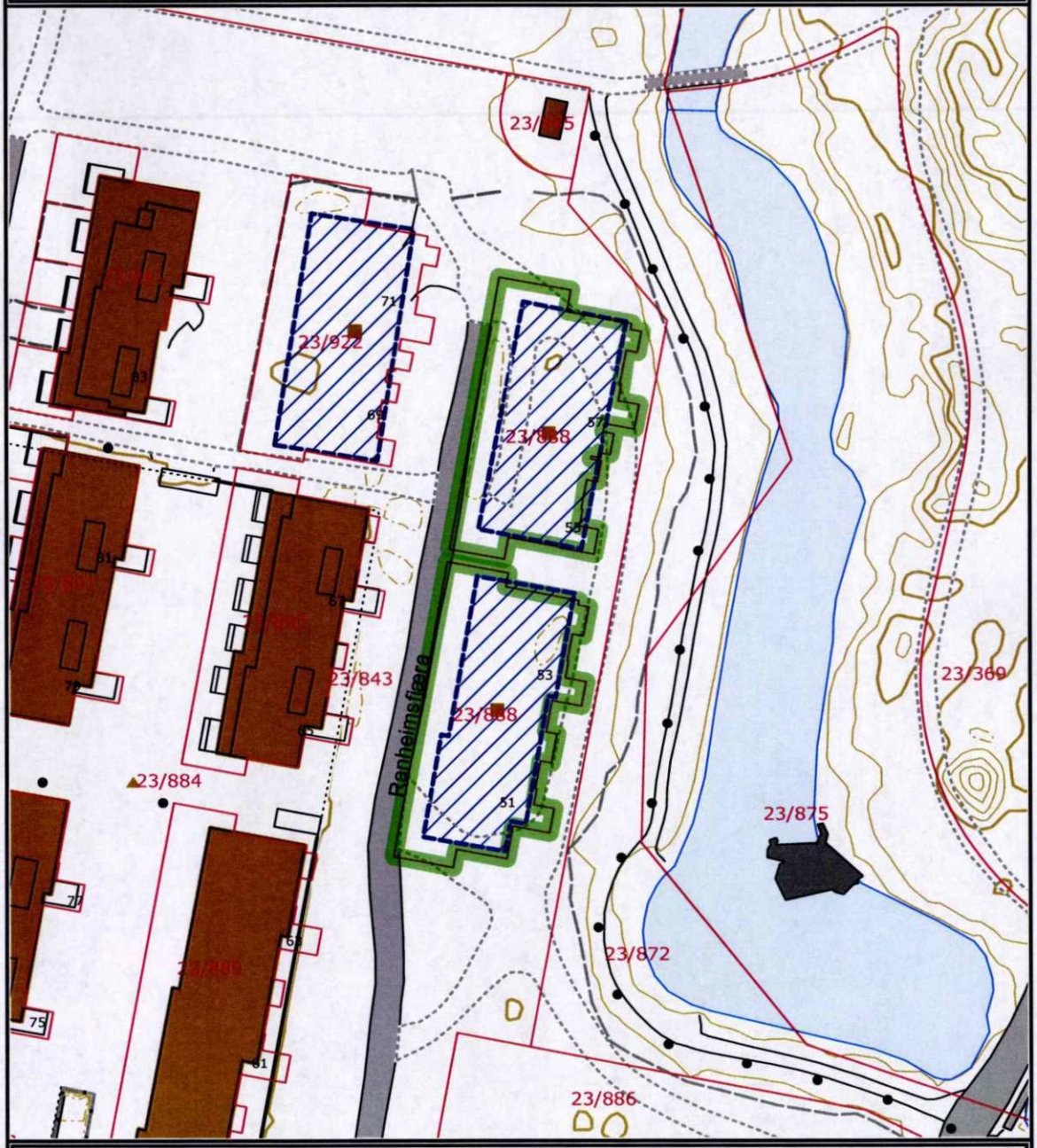
TAKST MIDT-NORGE

Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 888	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Ranheimsfjæra 51, 7053 RANHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:	RANHEIMSFJÆRA AS, Leirfossvegen 27, 7038 TRONDHEIM, med flere			
TRONDHEIM	Dato: 16/7-2015 Sign: Seksjonerte eiendommen markert med grønt			Målestokk 1:1000

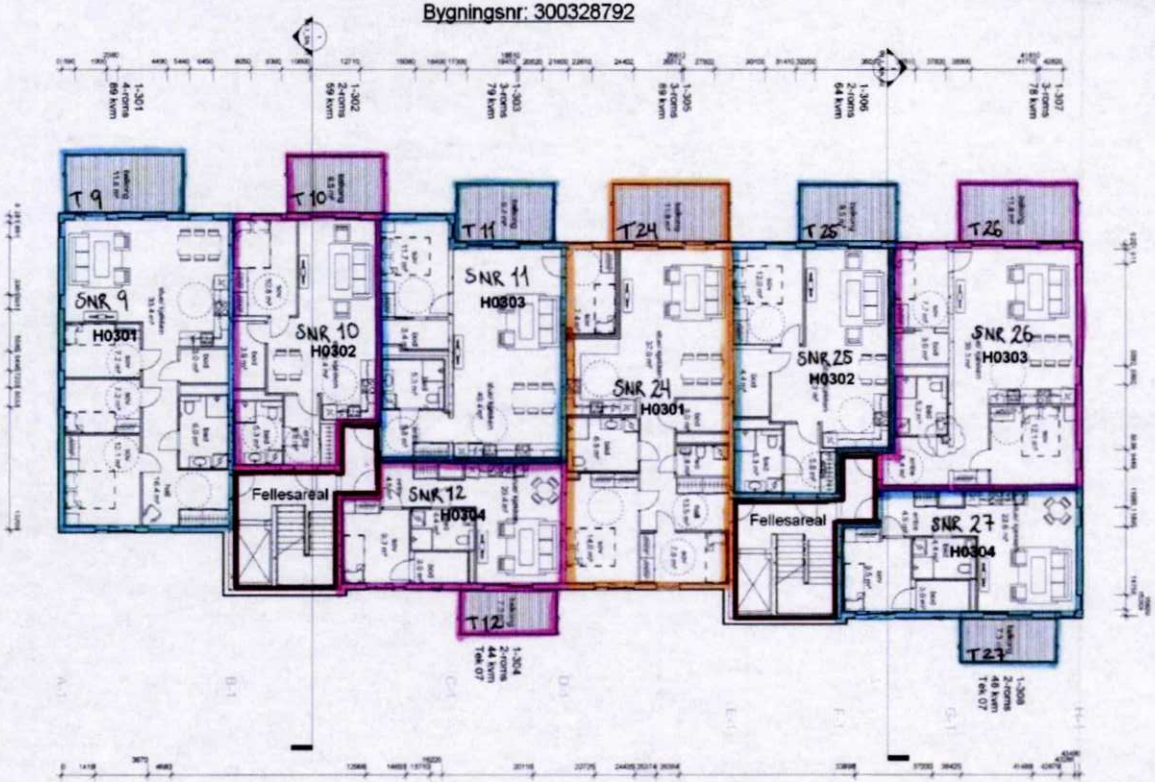


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/663099/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-10 19:42

SEKSJONERING
GNR. 23 BNR. 888
B1.1 3. ETG
SNR. 9–12 24–27

Bygningsnr: 300328792



3. etasje

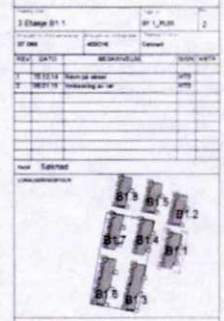
Reseksjonering / Eierseksjonering

Gnr: 23 **Bnr: 888**

Seksjon: 9-10-11-12-24-25-26-27

Felles **Side 4/9**

T - Tilleggsreal seksjon



solem arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1

3 Etasje B1.1

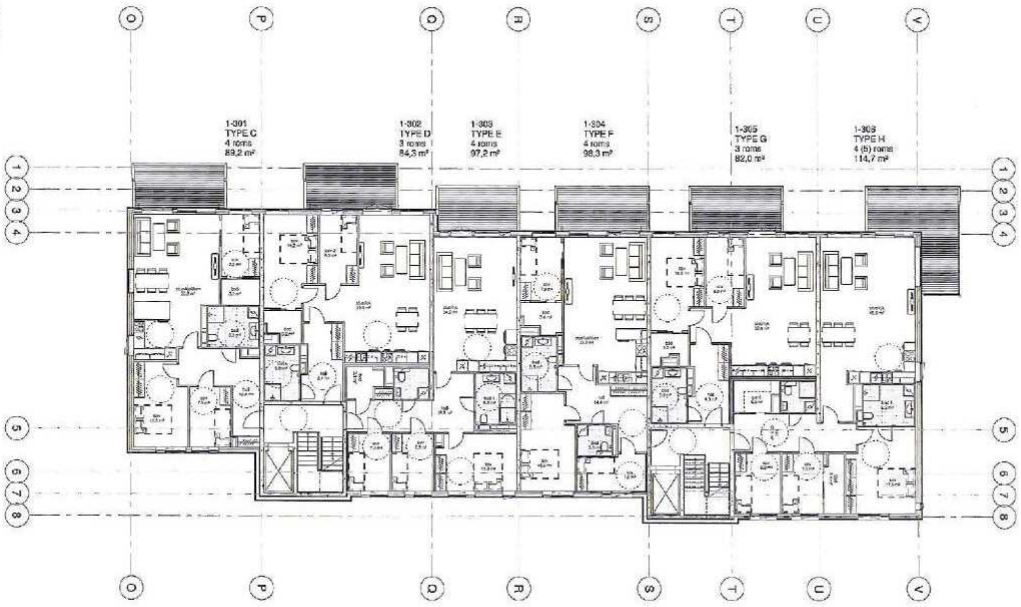
Søknad

07.068 | 17.11.14 | 1:100 | HTS | BEH

B1.1_PL03

Side 10 av 18

E-9



① B1.1 - Antall plan
1:100

3 Etasje B1.1 — B1.1_PL03 — B

Rammesøknadstegninger

REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KONTR

B1.8 B1.6 B1.2 B1.7 B1.4 B1.1 B1.5 B1.3

solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1 — 420316

3 Etasje B1.1

Rammesøknadstegninger

31.005	09.01.19	1:100	MB	HSO

B1.1_PL03 — B

enova

Energiattest



Adresse **Ranheimsfjæra 51, 7055 RANHEIM**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292371**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300328792**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **888**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **68,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **70,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 482 kWh**

Vedtekter

for

Sameiet Elvebredden Ranheim

(org. nr. 918 608 834)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og senere endret i årsmøte 12. april 2018, 10. april 2019. 25. juni 2020 og 9. april 2025.

1. Sameiet

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Elvebredden Ranheim. Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 23, bnr. 888 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.07.15.

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Elvebredden Ranheim vil, i form av tinglyst realsameie, eie en ideell andel i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal og Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller. Det vises til vedtektene for disse sameiene i forhold til rettigheter og forpliktelser, herunder plikten til å betale felleskostnader i disse sameiene.

1-2 Parkering

Alle seksjoner har eksklusiv rett til en fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Denne faste parkeringsplassen følger til enhver tid seksjonen og kan ikke selges separat.

Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter, jfr. vedtekter for Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller.

1-3 Heis

For å sikre trinnfri adkomst til og fra parkeringskjeller for de som ikke har heis til parkeringskjelleren i eget hus er heis mellom 1 etg og kjeller tilgjengelig i ett av de andre husene.

1-4 Bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelen er balkonger/terrasser.

Fellesareal på bakkeplan, som naturlig flukter med den enkeltes seksjon kan ikke benyttes av øvrige sameiere på en slik måte at det er til vesentlige ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder. Samtlige seksjoner har gjensidig rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndeling i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen og er

basert på arealer hentet fra tegning eks tilleggsarealer. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. Rettslig råderett

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

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

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Ønsker en sameier å foreta monteringer/endringer på utvendig fasade skal det søkes styret i sameiet. Dette gjelder bl.a montering av parabolantenner, oppsett av platting/terrasse, levegg og markiser, utvendig belysning, boblebad ol. og endring av husets utvendige farge.

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

4. Vedlikehold

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

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

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

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

(5) For de naturlig tilstøtende hagearealer til den enkelte seksjon påhviler vedlikeholdsansvaret sameieren. Dette gjelder bl.a plenklipping, stell av planter/hekk og evt gjerder.

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

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

(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.

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

Unntatt fra dette er alle kostnader forbundet med forretningsførsel, revisjon, og kabel –TV/internett. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.

Som tillegg til felleskostnadene vil sameierne bli belastet sin andel av felleskostnadene i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller og Sameiet Ranheimsfjæra fellesareal. Det vises til egne vedtekter for disse sameiene.

Varmt tappevann faktureres den enkelte direkte fra leverandør, og inngår derfor ikke i felleskostnadene.

Kostnader til fjernvarme fordeles i henhold til sameiebrøk.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

7. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet når vedkommende blir valgt. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Valgt styreleder skal fortrinnsvis oppnevnes som styremedlem i Sameiet Ranheimsfjæra fellesareal og Sameiet Ranheimsfjæra parkeringskjeller, men styret kan også selv bestemme hvem av styremedlemmene som skal representere Sameiet Elvebredden Ranheim i disse styrene.

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

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

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

(4) Styret skal utarbeide årsmelding, jfr. 8-4.

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

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

7-5 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.

7-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.
Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever samtykke fra de sameiere 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
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Vedtekter

for

Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Vedtatt på stiftelsesmøte 04.09.13, sist endret i årsmøte 11.05.21.

§ 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.
I tillegg kan det som en del av felleskostnadene innkreves et månedlig beløp pr seksjon/gårds/bruksnummer til sameiets vedlikeholdsfond.

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.

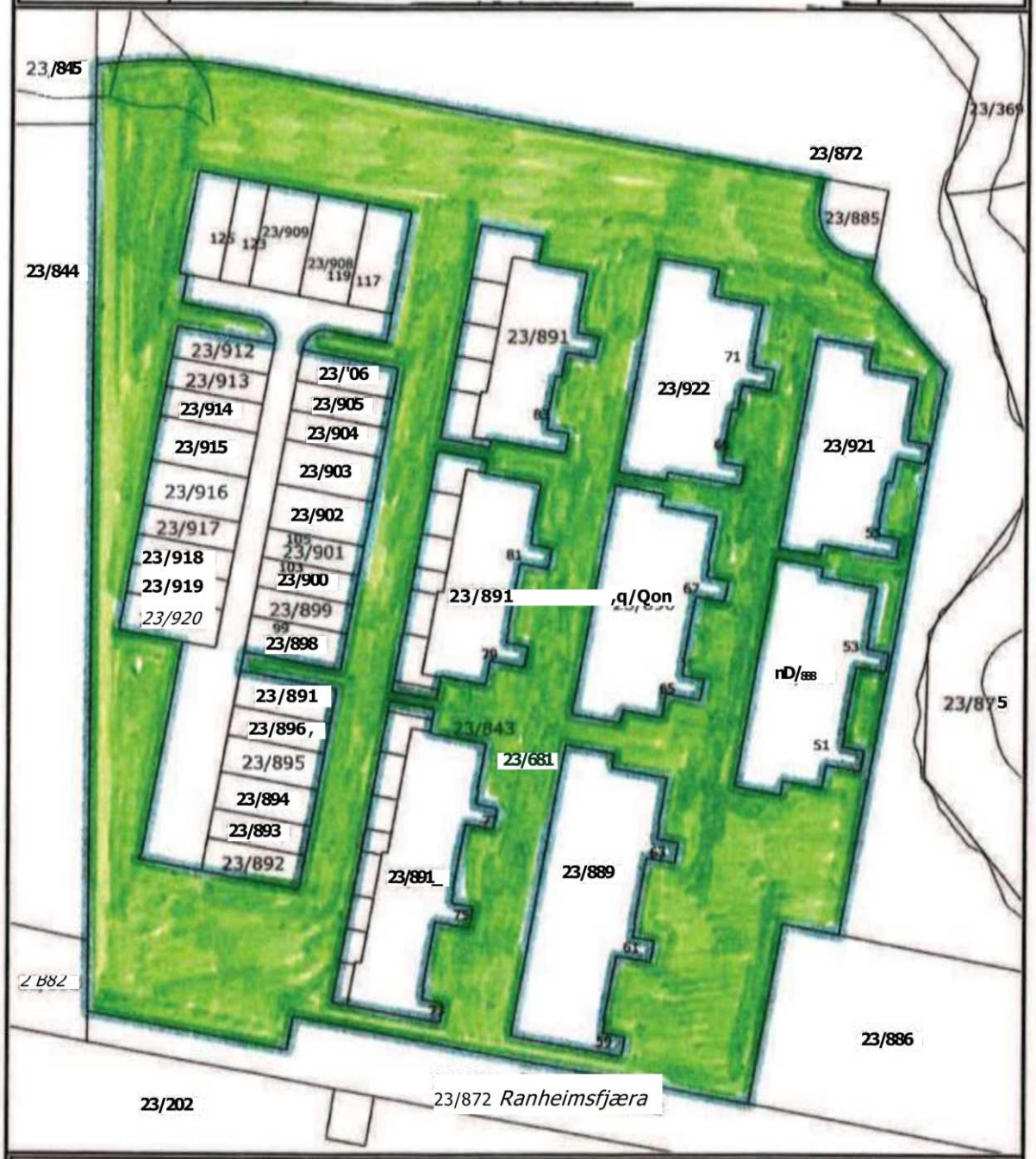
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet, inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse 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

T"RONDHEIM	Eiendom:	Gnr: 23 113hr: 843	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse:		
	lij.haver/Fester:			
	Dato: 7/8-2013	FELLES P1-2€"L		Målestokk 1:1300



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

Vedtekter

for

Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

Opprettet ved stiftelse 04.09.13, endret på sameiermøte 24.05.16, 29.05.17 og 22.05.2019.

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Ranheimsfjæra samt Sameiet Ranheimsfjæra fellesareal i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 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 sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p plasser. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:
- Parkeringskjeller, g.nr 23 b.nr 884 i Trondheim kommune. – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

Parkeringskjelleren er felles for boligsameiene Sameiet Vannkanten (byggetrinn 1), Sameiene Strandstien 1, 2 og 3 (Byggetrinn 2) og Sameiet Elvebredden (Byggetrinn 3).

Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdigstilt innehar utbygger Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr. § 13.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Som **vedlegg 1** følger en oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Alle seksjonseiere i de boligsameier som er tilknyttet Sameiet, har en plass hver, mens noen har flere enn en plass. Endring av vedlegget for oversikt over fordeling av p-plasser og boder krever ikke vedtektsendring og er å anse som et arbeidsdokument for styret. Endring av p-plasser og boder kan kun endres ifht

bestemmelsene om HC plass eller dersom det er enighet og avtale mellom 2 rettighetshavere om å endre.

Eiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere. Fordelingen av boder fremgår av **vedlegg** 1. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass ihht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende sameiene Vannkanten, Strandstien og Elvebredden med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder samt evt. gjesteplasser) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører.
Rett til overdragelse (utover overføring sammen med seksjonen p-plassen tilhører) gjelder kun for de plasser en seksjonseier har utover én. Dvs at alle boligseksjoner skal til enhver tid eie minst en p-plass.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin seksjon uten samtidig å overdra en andel i sameiet minst svarende til en p-plass til ny eier av den aktuelle seksjon, kan sameiets styre når som helst senere kreve at slik overføring skjer.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i sameiet Vannkanten, Strandstien 1, 2 og 3 eller Elvebredden, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Sameiene Vannkanten, Strandstien 1, 2 og 3 og Elvebredden.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Sameiet Vannkanten, Strandstien 1, 2 og 3 eller Elvebredden, har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren 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 Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

§ 7 Ladepunkt for el-bil o.l.

Sameiet har installert felles infrastruktur med mulighet for etablering av ladepunkt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser i sameiet. Bruk av ladepunkt forutsetter at den enkelte beboer signerer sameiets bruksavtale for ladepunktet, samt bekoster innkjøp av lader for å kunne koble seg på og bruke ladepunktet. Alle praktiske og økonomiske vilkår for bruk av ladepunkt reguleres av den signerte bruksavtalen. Brudd på vilkårene innebærer mislighold som kan gi grunnlag for oppsigelse av bruksretten.

§ 8 Betaling av felles utgifter

8.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

8.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

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

§ 9 Ordinært sameiermøte

9.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære sameiermøter, og senest 30.06.

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

9.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

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

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

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

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 11 Sameiets styre

11.1 Sameiets styre skal bestå av en styreleder og et styremedlem fra hvert sameie. Det velges personlige varamedlemmer. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være ledere i de respektive boligsameiene, men det enkelte sameiet kan foreslå representanter som skal oppnevnes som styremedlem. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder. Det velges personlige varamedlemmer for hvert styremedlem.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §13

11.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

11.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

11.6 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 (nestleder).

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

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

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eierseksjoner i sameiene Vannkanten, Strandstien og Elvebredden plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

13.1 Sameiet kan ikke oppløses

§ 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 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 (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.

ORDENS REGLER FOR
SAMEIET RANHEIMSFJÆRA PARKERINGSKJELLER

Disse ordensregler er fastsatt av styret iht sameiet vedtekter §4 siste ledd.
Alle sameiere og brukere av sameiets eiendom forplikter å rette seg etter disse regler. Sameiets eiendom er gnr 23 bnr 884 i Trondheim Kommune.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape trygge og ensartede regler for sameierne i sameiet.

1.2. Reglene gjelder for alle brukere i sameiet, herunder også evt leietakere.

1.3. Sameierne er ansvarlig for å videreformidle ordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende ordensregler og vedtekter ved salg av sameieandel.

1.4. Det ikke lov til å leke, sykle, bruke skateboard el. i garasjeanlegget.

1.5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. MELDEPLIKT

2.1. Sameiere og brukere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, innbrudd, tyveri, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Oppdages det mangler på garasjeanlegget må styret kontaktes omgående.

3. FELLESAREAL I GARASJEANLEGG

3.1. Alle inngangsdører til parkeringskjelleren skal til enhver tid være låst. Garasjeporten skal være lukket.

3.2. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesarealer eller lagre private eiendeler i forbindelse med tildelt parkeringsplass, dette gjelder også øvrige fellesarealer som ganger, trapperom og utenfor boder

3.3. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i privat bod eller på anvist plass i garasjeanlegg.

3.4. Reparasjoner og utvendig vask av bil er ikke tillatt i parkeringskjelleren. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

4. PARKERING

4.1. Parkering kan kun skje på tildelt plass, innenfor oppmerket felt.

4.2. Det er ikke tillatt å parkere ikke kjørbare motorkjøretøy (båter, hengere etc) i garasjeanlegg eller på fellesarealene forøvrig. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten foregående varsling.

4.3. Oppbevaring av private ting og utstyr, som blant annet bildekk skal skje i egen bod.

4.4. Tomgangskjøring er forbudt.

5. UTTAK AV STRØM
5.1. Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjeanlegget uten godkjent strømuttak for elbil. Det er pt. ikke mulig å montere slike strømuttak.

5.2. Det er ikke tillatt å ha frysere eller andre strømkrevende maskiner i bodene. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget fra bodene.

5.3. Felles strømuttak i parkeringskjelleren skal kun benyttes i kortere perioder av gangen.

6. BOD
6.1. Lagring i bodene skal ikke overstige makshøyde som er 60 cm under sprinkleranlegget.

6.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

Det står styret fritt å engasjere privat kontroll/borttauingsfirma dersom bestemmelsene i ordensreglene ikke overholdes. Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes den aktuelle sameieren etter privatrettslige regler.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ELVEBREDDEN RANHEIM

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 02.03.17, revidert 21.04.21

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

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

7. Forbud mot røyking

Forbud mot røyking på balkong/markterrasse i tidsrommet 23.00 – 07.00.

8. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Elvebredden Ranheim

Tid: Torsdag 16.04.2026 - kl.19:00
Sted: Sosialt rom i Krafthallen

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 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styrehonoraret foreslås endret til kr. 50000.

5. Saker fra styret

5.1 Oppdatering av ordensregler

På ekstraordinært årsmøte 05.09.2017 ble det gjort vedtak om levegg, utvidet terrasse, gjerde, plantekasse, glassrekkverk, balkongseil, terrassemarkise og screen, ref. sak 2 på vedlagt protokoll. Disse vedtakene er ikke tatt inn i ordensreglene. Det skyldes at det ikke går frem av verken innkalling eller protokoll at de skal det. I et sameie må endring av ordensregler vedtas av årsmøtet. Styret ønsker å ta inn vedtakene fra 2017, slik at de til enhver tid er synlige for alle seksjonseiere, og ber årsmøtet godkjenne dette. Forslag til nye ordensregler følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringene i ordensreglene.

5.2 Vedtektsendring - gebyr for unødvendig utrykning

Se vedlegg for saksbeskrivelse.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar følgende tilføyelse i vedtektenes punkt 3-1 i tråd med styrets forslag:
«(5) Seksjonseier skal dekke gebyr og kostnader ved unødvendig utrykning som skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier eller brukere av bruksenheten. Seksjonseier er ikke ansvarlig dersom utrykningen skyldes feil ved brannanlegget som eier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.).»
Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Øystein Knudsen

Forslag til vedtak: Øystein Knudsen gjenvelges

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ann Elisabeth Husby
Kristoffer Roberts

Forslag til vedtak: Anne Nordtømme velges for ett år
Kristoffer Roberts gjenvelges for ett år

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Birger Jan Dahl
Brit-Henny Dahl

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

Trondheim, 27.03.2026
Sameiet Elvebredden Ranheim
styret

Sameiet Elvebredden Ranheim - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		993 276	954 996	994 885	993 200
Inntekter garasjer		208 680	186 120	208 680	208 680
Tillegg elektroniske fellesavtaler		270 156	266 208	270 000	282 000
Andre tillegg		228 984	237 444	230 328	228 984
Sum driftsinntekter		**1 701 096**	**1 644 768**	**1 703 893**	**1 712 864**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-4 512	-4 371	-4 370	-7 050
Styrehonorar		-32 000	-31 000	-32 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-102 850	-99 565	-102 850	-107 300
Honorar administrative tjenester		-13 983	-15 777	-16 610	-18 000
Eksterne honorar	2	-11 716	-11 073	-10 500	-11 000
Kontingent/felleskostnader	3	-324 300	-313 020	-325 658	-324 300
Drifts- og serviceavtaler	4	-234 034	-207 413	-228 000	-257 000
Vaktmestertjenester		-106 444	-105 780	-112 000	-112 000
Renholdstjenester		-116 340	-111 626	-110 000	-110 000
Løpende vedlikehold	5	-41 207	-67 414	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-50 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-270 156	-260 726	-270 000	-282 000
Forsikring		-113 002	-101 440	-113 005	-115 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-6 823	-2 369	-2 500	-10 000
Energi, felles		-181 399	-199 205	-266 600	-200 000
Andre driftsutgifter	6	-15 071	-5 460	-20 800	-21 000
Sum driftskostnader		**-1 573 836**	**-1 536 238**	**-1 714 893**	**-1 725 250**
DRIFTSRESULTAT		**127 260**	**108 530**	**-11 000**	**-12 386**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 071	22 828	11 000	20 200
Netto finansposter		**25 071**	**22 828**	**11 000**	**20 200**
Resultat før skattekostnad		**152 331**	**131 358**	**0**	**7 814**
Ordinært resultat etter skatt		152 331	131 358	0	7 814
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**152 331**	**131 358**	**0**	**7 814**
Disponering av totalresultat:		152 331	131 358	0	7 814
Overført til annen egenkapital		152 331	131 358	0	0

Sameiet Elvebredden Ranheim - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		118 778	142 808
Mellomregning Klare Finans	8	23 985	23 796
Opptjente renter		25 071	22 828
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	1 000 223	866 434
Sum omløpsmidler		**1 168 057**	**1 055 866**
SUM EIENDELER		**1 168 057**	**1 055 866**

Sameiet Elvebredden Ranheim - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 000 207	847 877
Sum egenkapital		**1 000 207**	**847 877**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 843	162 486
Forskudd kunder		23 985	23 796
Påløpte kostnader		20 022	21 707
Sum kortsiktig gjeld		**167 850**	**207 989**
Sum gjeld		**167 850**	**207 989**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 168 057**	**1 055 866**

Sted:_____, dato:_____

Øystein Knudsen Leder	Bertil Ulstad Styremedlem	Kjell Kåre Berg Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Om virksomheten:
Foretaket driver et sameie i Trondheim kommune
Sameiet drives fra Ranheimsfjæra 51-57, 7055 Ranheim.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	4 512	4 371
Sum personalkostnader	**4 512**	**4 371**

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 716	11 073
Sum eksterne honorarer	**11 716**	**11 073**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	324 300	313 020
Sum felleskostnad velforening/sameie	**324 300**	**313 020**

Boligselskapet er underlagt Ranheimsfjæra Parkeringskjeller og Fellesareal, og betaler felleskostnader/kontingent til selskapet for tjenester som vedlikehold fellesarealer og parkeringskjeller.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 061	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	133 208	111 866
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	29 479	13 285
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	68 287	82 262
Sum drifts- og serviceavtaler	**234 034**	**207 413**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	16 452	17 674
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	18 869
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	24 755	30 871
Sum vedlikehold	**41 207**	**67 414**

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Kontorrekvisita, trykksaker	469	0
Generalforsamling/årsmøte	9 091	1 125
Bankgebyrer	690	665
Andre gebyrer	4 115	3 670
Dagligvarer	706	0
Sum andre driftsutgifter	**15 071**	**5 460**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**847 877**	**716 518**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	152 331	131 358
Årets endring i disponible midler	**152 331**	**131 358**
Disponible midler i periodens slutt	**1 000 207**	**847 877**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 000 207**	**847 877**

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	1 000 221	866 432
Sum bankinnskudd	**1 000 223**	**866 434**

Note 10 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**847 877**	**716 518**
Annen egenkapital 01.01	847 877	716 518
Årets resultat	152 331	131 358
Annen egenkapital 31.12	**1 000 207**	**847 877**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 000 207**	**847 877**

Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		824 720	1 012 988	720 360	919 080
Andre driftsinntekter	1	403 252	236 781	240 000	300 000
Sum driftsinntekter		**1 227 972**	**1 249 769**	**960 360**	**1 219 080**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 460	-8 460	-6 800	-6 800
Styrehonorar		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		-49 481	-277 503	-49 482	-49 482
Forretningsførerhonorar		-22 890	-21 889	-21 342	-23 084
Honorar administrative tjenester		-1 375	-5 774	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-111 191	-84 114	0	0
Vaktmestertjenester		-152 159	-156 586	0	0
Løpende vedlikehold	4	-105 030	-126 039	-201 000	-320 000
Periodisk vedlikehold	5	-75 114	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-20 850	-20 850	0	0
Forsikring		-69 075	-61 675	-62 118	-72 000
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-3 438	0	0
Energi, felles		-650 380	-512 137	-435 000	-600 010
Andre driftsutgifter	6	-2 572	-14 471	-23 500	-23 500
Sum driftskostnader		**-1 328 578**	**-1 352 936**	**-859 242**	**-1 154 876**
DRIFTSRESULTAT		**-100 607**	**-103 168**	**101 118**	**64 204**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 450	9 259	0	0
Finanskostnader		0	-17 964	-500	-500
Netto finansposter		**6 450**	**-8 705**	**-500**	**-500**
Resultat før skattekostnad		**-94 157**	**-111 873**	**100 618**	**63 704**
Ordinært resultat etter skatt		-94 157	-111 873	100 618	63 704
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**-94 157**	**-111 873**	**100 618**	**63 704**
Disponering av totalresultat:		-94 157	-111 873	100 618	63 704
Overført fra annen egenkapital		-11 684	-111 873	0	0
Overført til udekket tap		-82 473	0	0	0

Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	8	0	49 481
Sum anleggsmidler		**0**	**49 481**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	166 920
Forskutterte kostnader MBU	9	277 704	285 781
Periodiserte kostnader	9	121 201	176 815
Andre fordringer	9	82 815	82 815
Mellomregning Klare Finans	9	0	1 990
Opptjente renter	9	6 450	9 259
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	73 181	97 195
Sum omløpsmidler		**561 352**	**820 774**
SUM EIENDELER		**561 352**	**870 256**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-82 473	11 684
Sum egenkapital		**-82 473**	**11 684**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 287	358 592
Forskudd kunder		90 720	0
Forskutterte inntekter MBU		334 236	427 664
Påløpte kostnader		21 581	72 316
Sum kortsiktig gjeld		**643 824**	**858 572**
Sum gjeld		**643 824**	**858 572**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**561 352**	**870 256**

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Ragnar Michaelsen Leder	Frank Hustad Styremedlem	Tina Bugge Pedersen Styremedlem
Steinar Asmund Hellandsjø Styremedlem	Endre Meland Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	272 608	236 781
Viderefakturering energi, strøm	130 619	0
Andre driftsinntekter	25	0
Sum andre inntekter	**403 252**	**236 781**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum personalkostnader	**8 460**	**8 460**

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 116	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	38 259	23 875
Avtale om parkeringskontroll	6 780	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	22 533	22 576
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	41 504	37 663
Sum drifts- og serviceavtaler	**111 191**	**84 114**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	42 676	50 568
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	14 481	10 481
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	17 362	41 523
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 823	2 764
Reparasjon og vedlikehold annet	25 689	20 703
Sum vedlikehold	**105 030**	**126 039**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	75 114	0
Sum periodisk vedlikehold	**75 114**	**0**

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	1 487	4 000
Kurskostnader	0	9 695
Bankgebyrer	653	636
Andre gebyrer	432	140
Sum andre driftsutgifter	**2 572**	**14 471**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**-37 797**	**126 534**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-94 157	-111 873
Tilbakeført avskrivning	49 481	277 503
Avdrag lån	0	-329 962
Årets endring i disponible midler	**-44 675**	**-164 331**
Disponible midler i periodens slutt	**-82 473**	**-37 797**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**-82 473**	**-37 797**

Oppstillingen viser at sameiet har negative disponible midler. Sameiet har ved avleggelse av regnskapet tatt tak i dette og budsjettert med en postiv endring av disponible midler i det kommende året som gir positive disponible midler ved årets slutt.

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Inventar	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 863	42 500	1 413 750
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 863	42 500	1 413 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 863	42 500	1 413 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	49 481
Antatt levetid i år :	5	5	5

Andre anleggsmidler gjelder infrastruktur EL-bil lading.

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

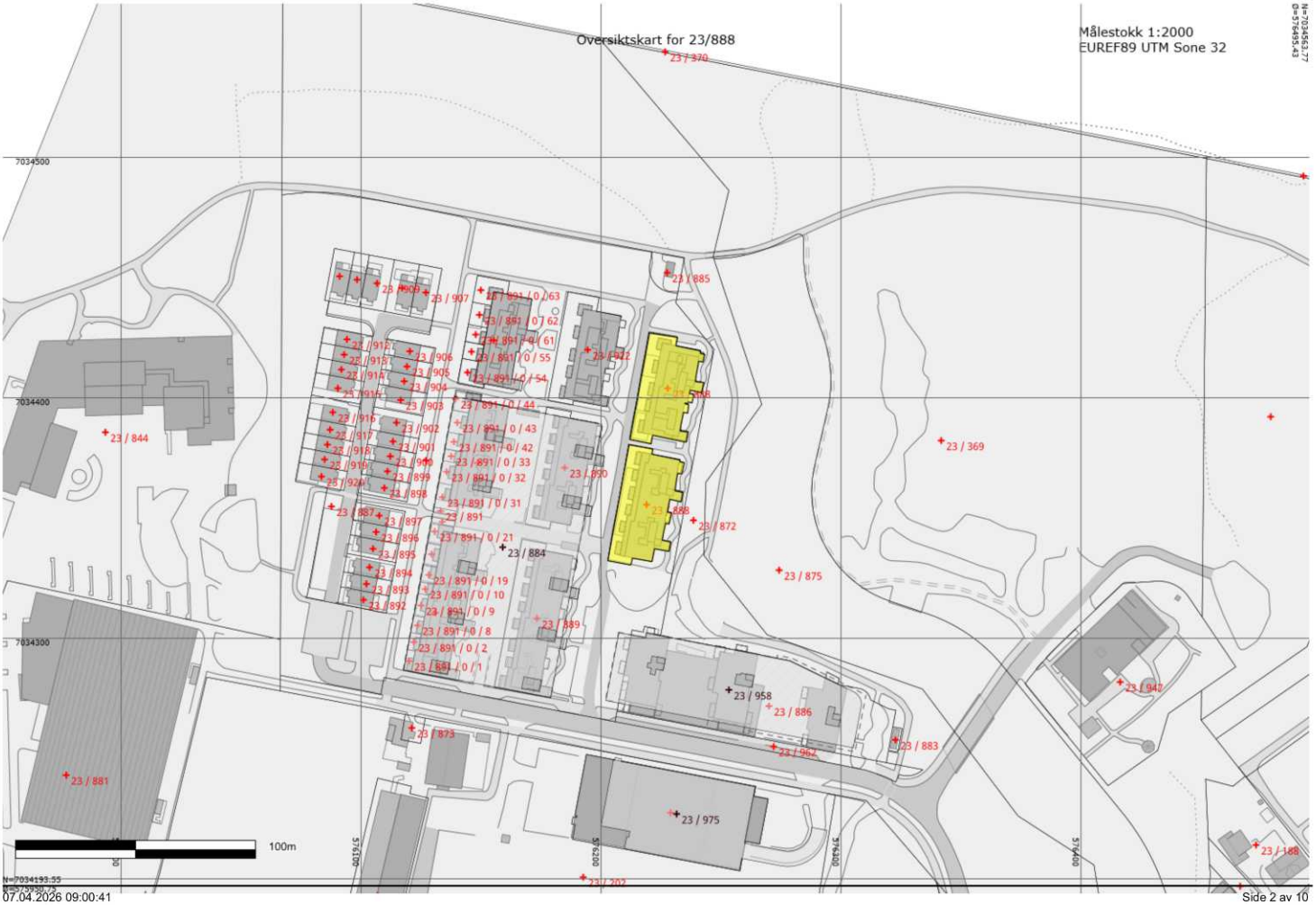
Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

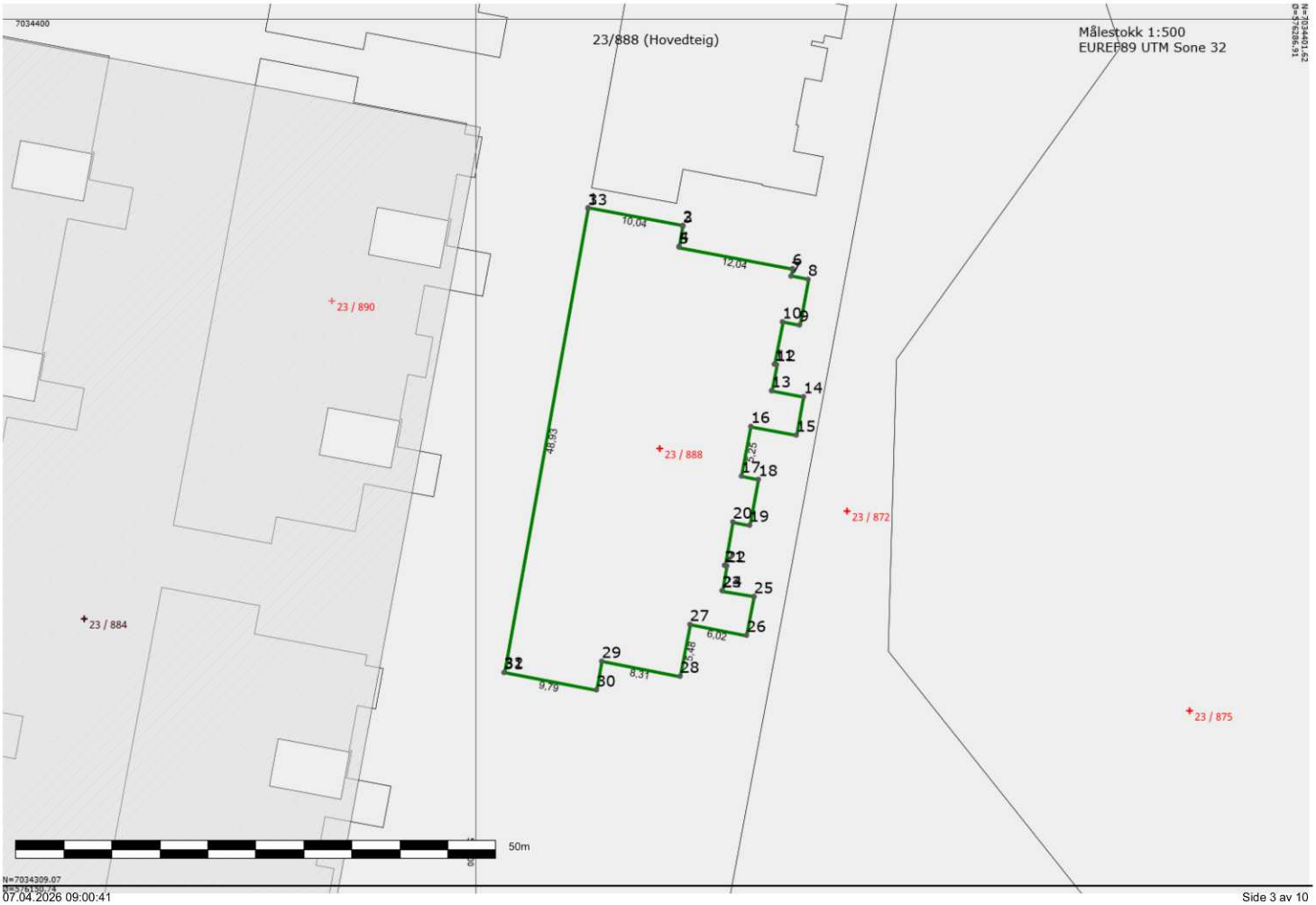
	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	73 181	97 195
Sum bankinnskudd	**73 181**	**97 195**

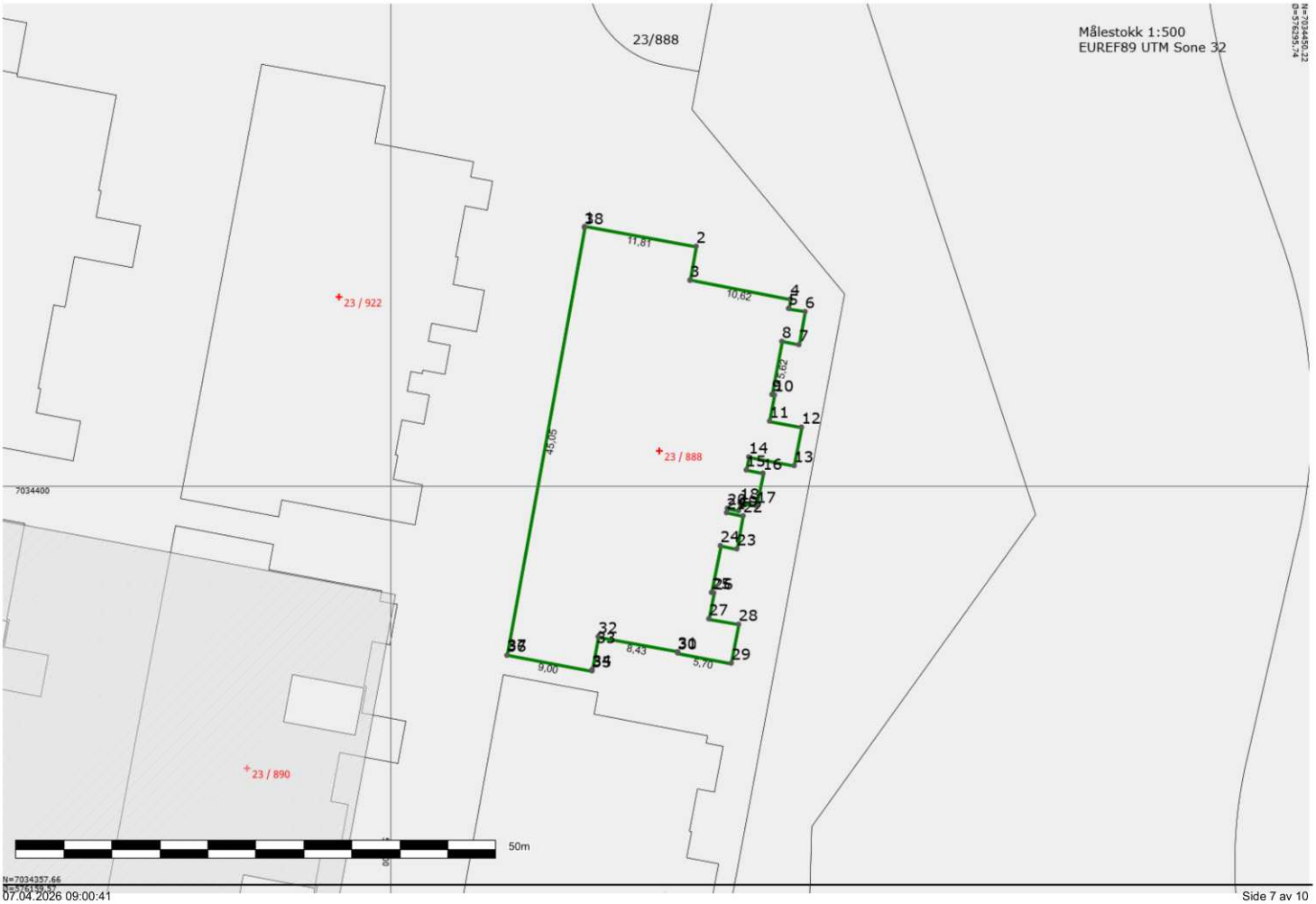
Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**11 684**	**123 557**
Annen egenkapital 01.01	11 684	123 557
Årets resultat	-94 157	-111 873
Annen egenkapital 31.12	**-82 473**	**11 684**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-82 473**	**11 684**

Sameiet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover som vil bidra til positiv egenkapital etter hvert.


Oversiktskart for 23/888
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7034563.77
Ø=575495.43
7034500
7034400
7034300
23 / 844
23 / 881
23 / 885
23 / 369
23 / 872
23 / 875
23 / 884
23 / 889
23 / 958
23 / 886
23 / 883
23 / 942
23 / 873
23 / 975
23 / 168
100m
N=7034193.55


7034400
23/888 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
23 / 890
23 / 888
23 / 872
23 / 884
23 / 875
10,04
12,04
46,93
12,25
6,02
25,48
8,31
9,79
50m
N=7034309.07


23/888
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
23 / 922
23 / 888
23 / 890
11,81
10,62
5,62
45,05
8,43
5,70
9,00
50m

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 888	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Ranheimsfjæra 51 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

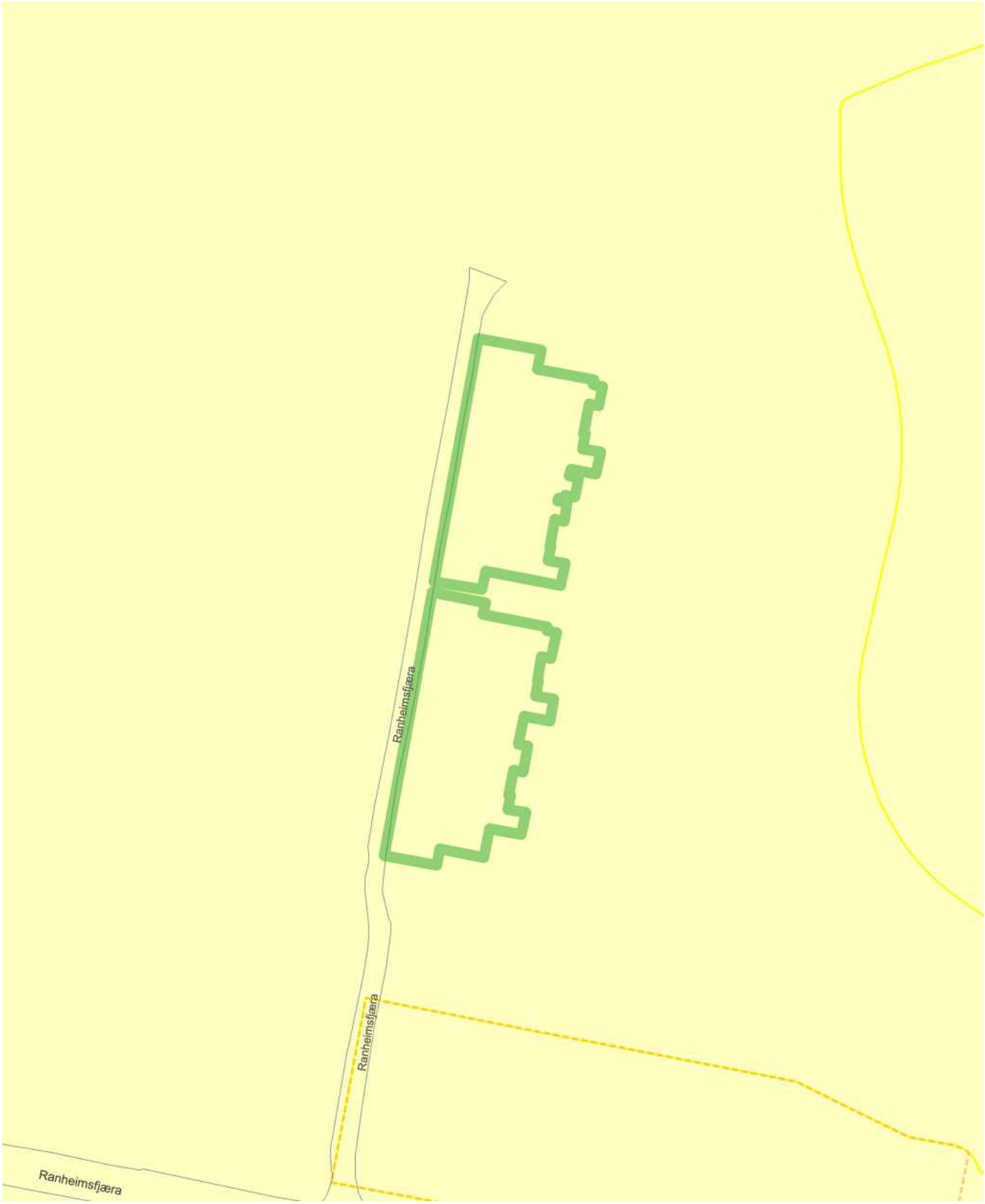
- Hekk
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Sti
- Bygning under bakken
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Sti
- Elvekant
- Høydekurve
- Veg
- Flytebrygge
- Elv
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Havflate
- Teiggrense god nøyaktighet
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant på bru
- Takoverbygg
- Annen næring
- MatrikkelnummermedSnr
- Vegdekkekant på bru
- Kommunalveg gatenavn .
- Kystkontur
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Trapp
- Seksjonert bruksrett
- Seksjonert grunneiendom
- Mast
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Skrå forstøtningsmur
- Anleggseiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 888	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Ranheimsfjæra 51 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



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

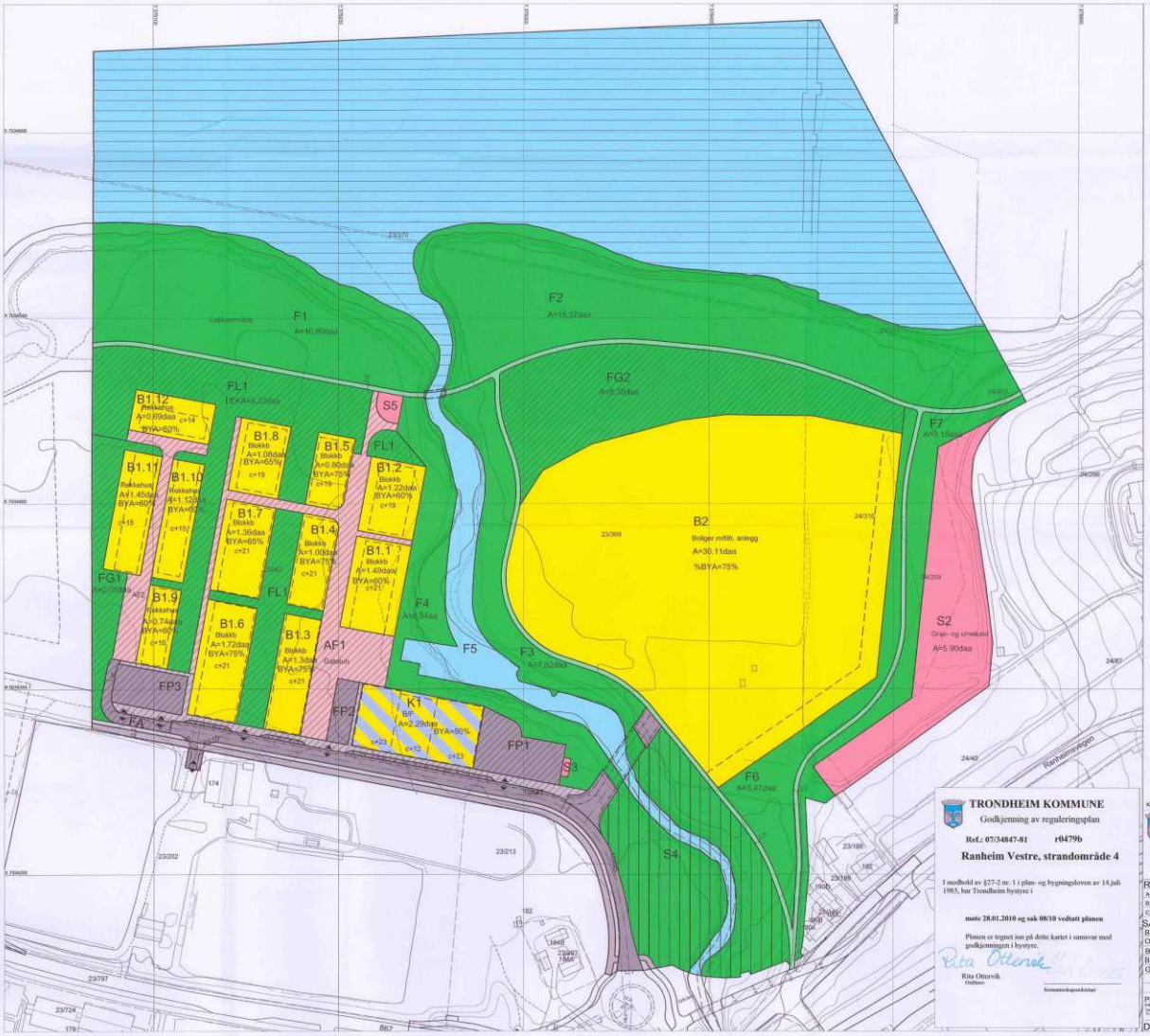
Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 888	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Ranheimsfjæra 51 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000





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	

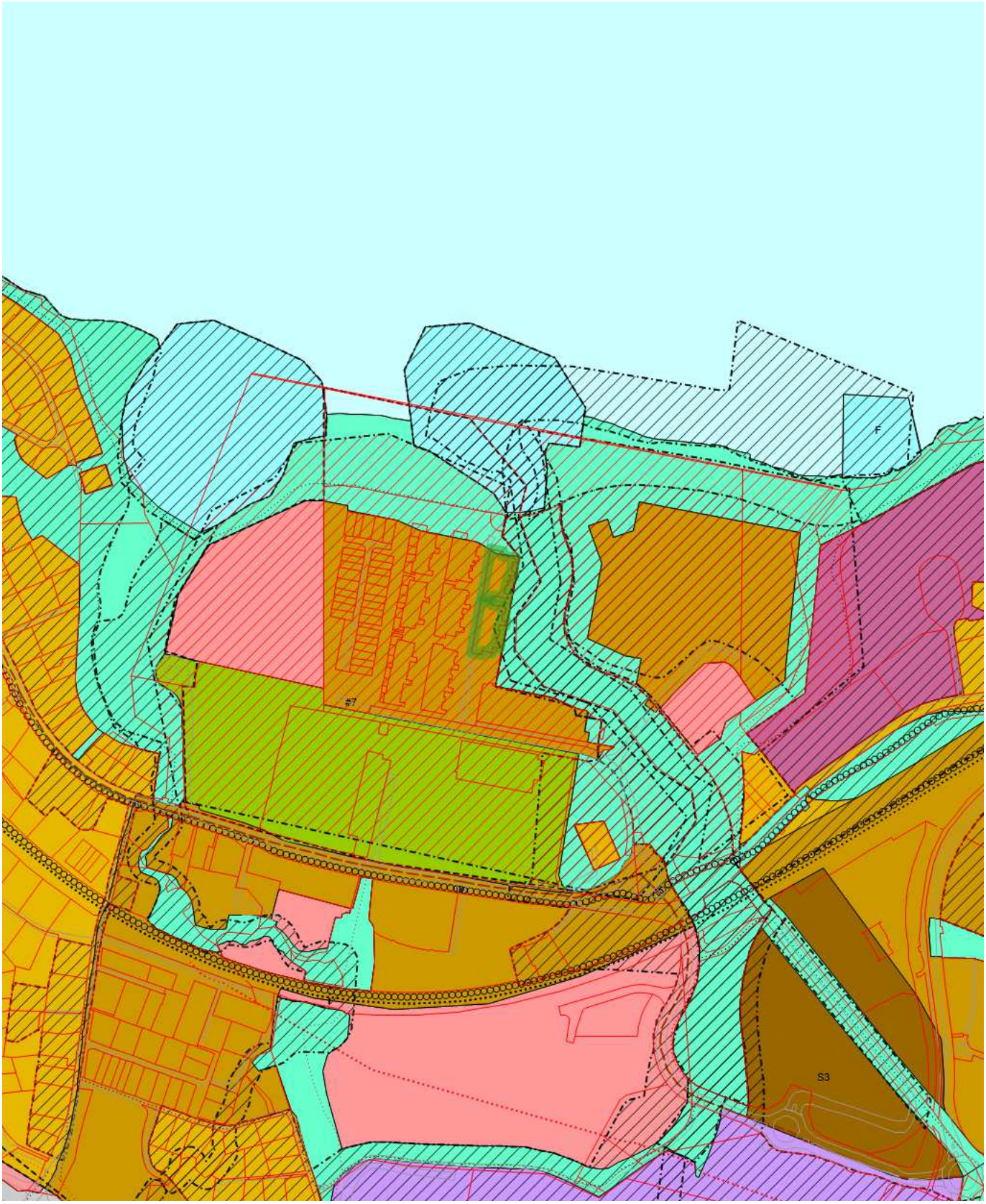
DATO: 17.03.2009 ARKIVNUMMER: 07/34847

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 888	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Ranheimsfjæra 51 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
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

SKANSKA NORGE AS

Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Leif Inge Horten	BYGG-17/80107 oppgis ved alle henvendelser		28.09.2017

Ranheimsfjæra 51-53 og Ranheimsfjæra 55-57, ferdigattest for blokk B1.1, B1.2 og tilhørende utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	23 / 888 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	23 / 888 / 16 / 0
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

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSELSKAP DA

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.06.2017.

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 FBR IGT 1455/16 og FBR RAM 3760/12.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

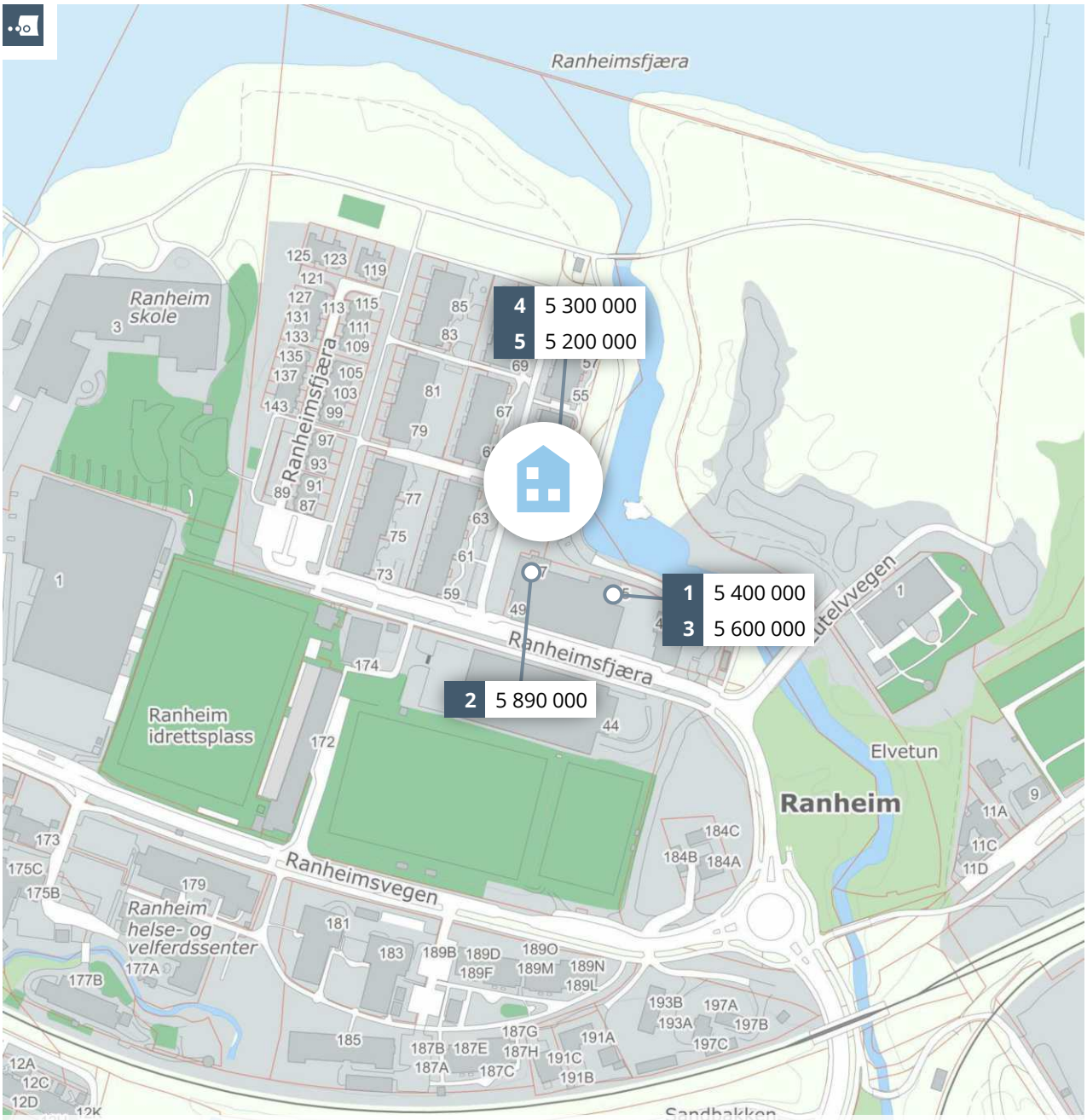
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf.

forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Meglers verdivurdering

RANHEIMSFJÆRA 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 19.05.2026

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ranheimsfjæra 51, 7055 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 23 BNR 888 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Ranheim 20

Verdivurdert til

5 190 000

0	5 190 000	65 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	2 995
Formue	20 772
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ranheimsfjæra 45 76 m² 2020 3. etg 2 sov	20.11.2024	5 150 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**71 053**
2 Ranheimsfjæra 47 78 m² 2020 5. etg 2 sov	19.06.2025	5 890 000	**5 890 000**	0	5 890 000	**75 513**
3 Ranheimsfjæra 45 76 m² 2020 4. etg 2 sov	04.05.2026	5 290 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**73 684**
4 Ranheimsfjæra 53 79 m² 2017 2. etg 2 sov	18.07.2025	5 490 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**67 089**
5 Ranheimsfjæra 53 77 m² 2017 4. etg 2 sov	21.12.2021	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**67 532**

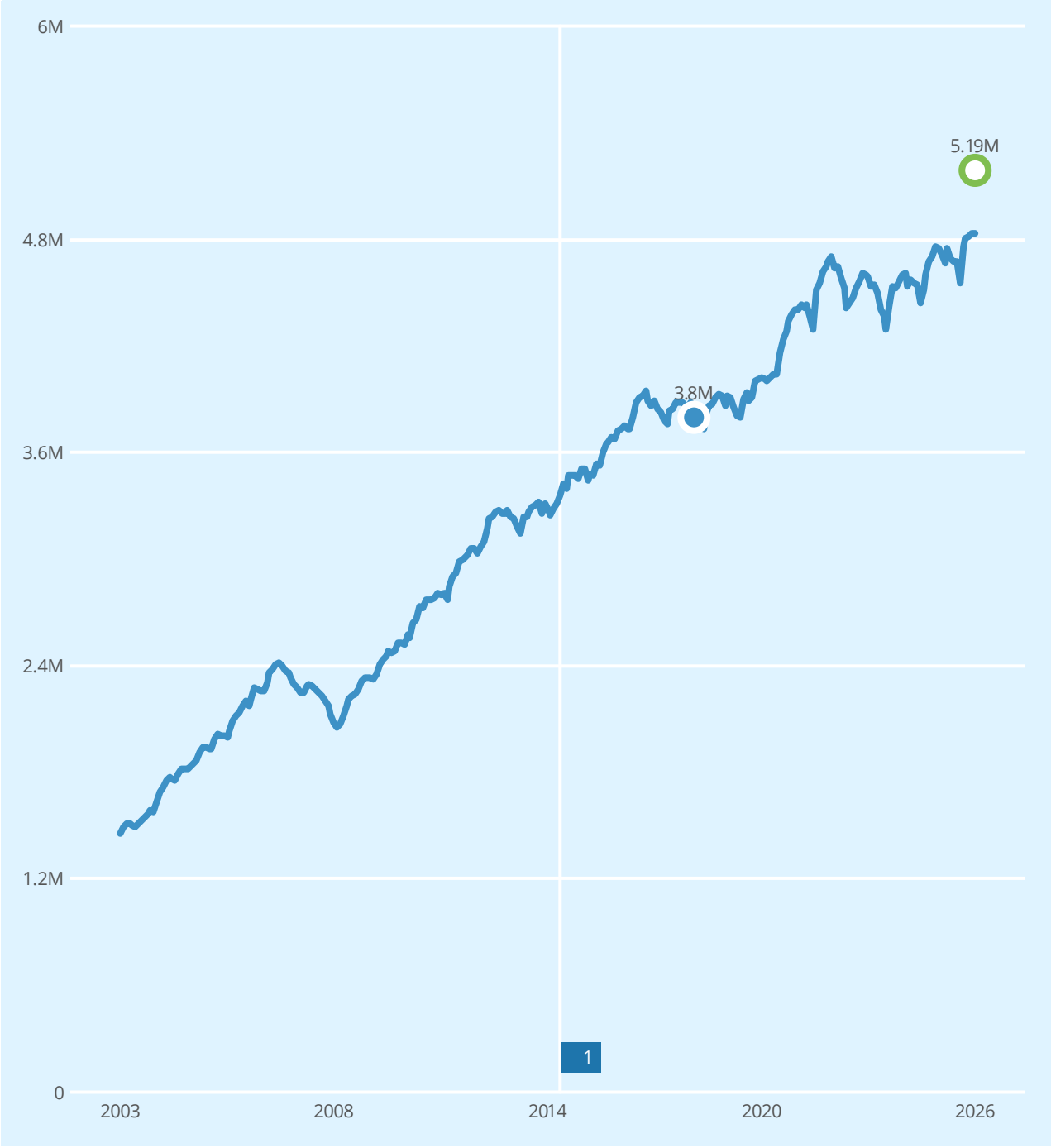
Innbydende 3-roms i 3. etasje med ypperlige solforhold og romslig balkong. P-kjeller m/lader. TG0/1 på alt. Fjernvarme.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.11.2017	19.09.2018	13.11.2018	3 990 000	3 800 000	0	3 800 000

Leiligheter til salgs i Ranheim 20 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.8M
4.6M
4 490 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Leiligheter solgt i Ranheim 20 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

4.6M
4 561 000 Salgspris i snitt
4 522 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 569 Ranheim 20 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

67 383 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

65 696 Ranheimsfjæra 51
Totalpris 5 190 000

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ranheimsfjæra 51, 7055 Ranheim
Gnr. 23, Bnr. 888, Snr. 11, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260131

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
