PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

THEODOR OVERWIENS
VEG 91

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260110

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathias E Jonassen	Sanne Olsen

Gateadresse
Theodor Overwiens veg 91

Poststed	Postnr
RANHEIM	7055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260110

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260110

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260110

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260110

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Jonassen	0b55d36ecc71d5eda6c8a3e13568a310f018ea94	20.04.2026 15:31:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sanne Olsen	76b53e7aed8e39e50efd39833c63bd915c7c3e41	20.04.2026 16:26:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260110

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Theodor Overwiens veg 91

7055 RANHEIM

5001/23/90/971/0/0

Rapportdato

20.04.2026

TG 0	8
TG 1	0
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 19.04.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

Om boligen

Adresse: Theodor Overwiens veg 91 , 7055, RANHEIM

Matrikkel: 5001/23/90/971/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Tomt: 9 179.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Mathias Jonassen, Sanne Olsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg som er oppført i 5 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, utvendig kledd med trepanel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

3 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
41 m^2	6 m^2	0 m^2	8 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/gang, stue, kjøkken, bad og soverom	kjellerbod		Balkong

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

BRA
47 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

Oppsummert

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

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

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny da boligen er under 5 år gammel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
20.04.2026

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 09.04.2025

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

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

3 Vinduer / dører

TG 0

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

4 Balkong / terrasse

TG 0

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

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue/kjøkken

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse/veranda fremstår i god stand uten skader eller avvik. Liten slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

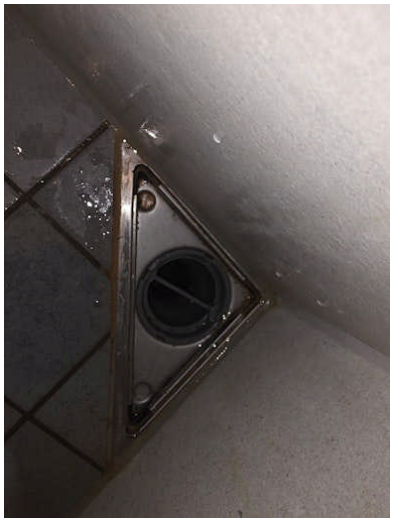
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

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

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

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

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 0

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

Type:
Betong

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
I himling i entre.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

Bilde



9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.
Samsvarserklæringen ligger i FDV mappen til leiligheten men er ikke sett av takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

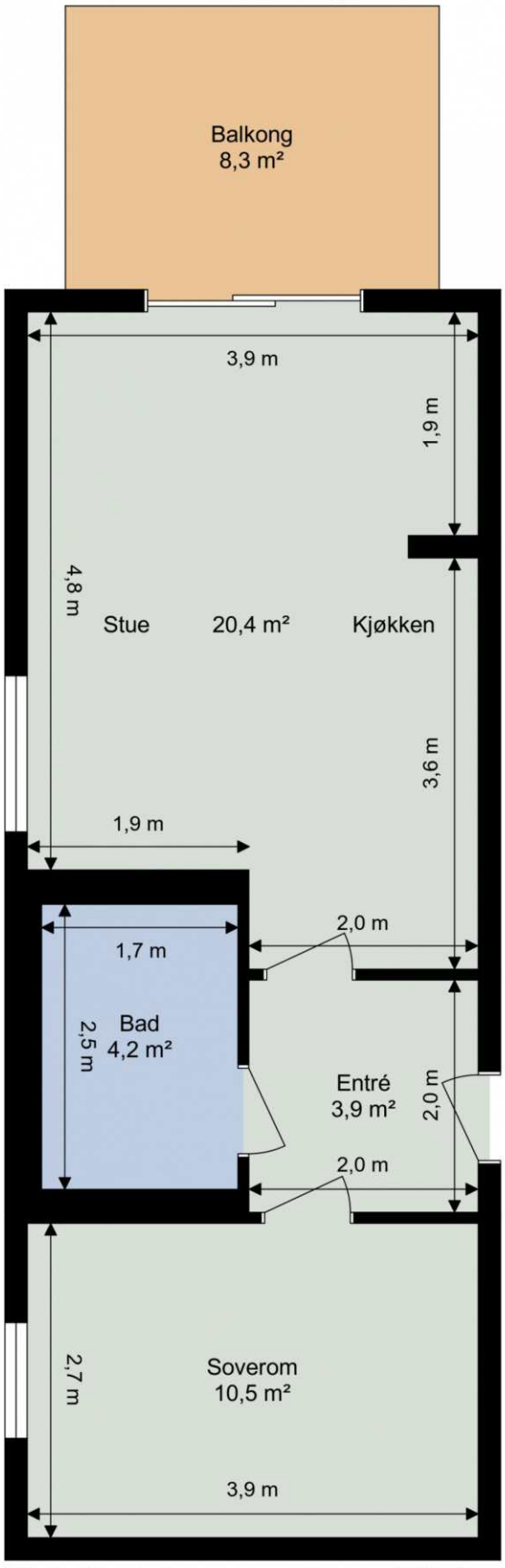
THEODOR OVERWIENS VEG 91 - 5001/23/90/971/0/0

Bilde



Theodor Overwiens veg 91

3. Etasje



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

Utskrift: 09.01.2022



Ranheim Vestre AS

FORPROSJEKT Rammesøknad

Ranheim Vestre B1-B5

E-05

Plan 3. Etasje

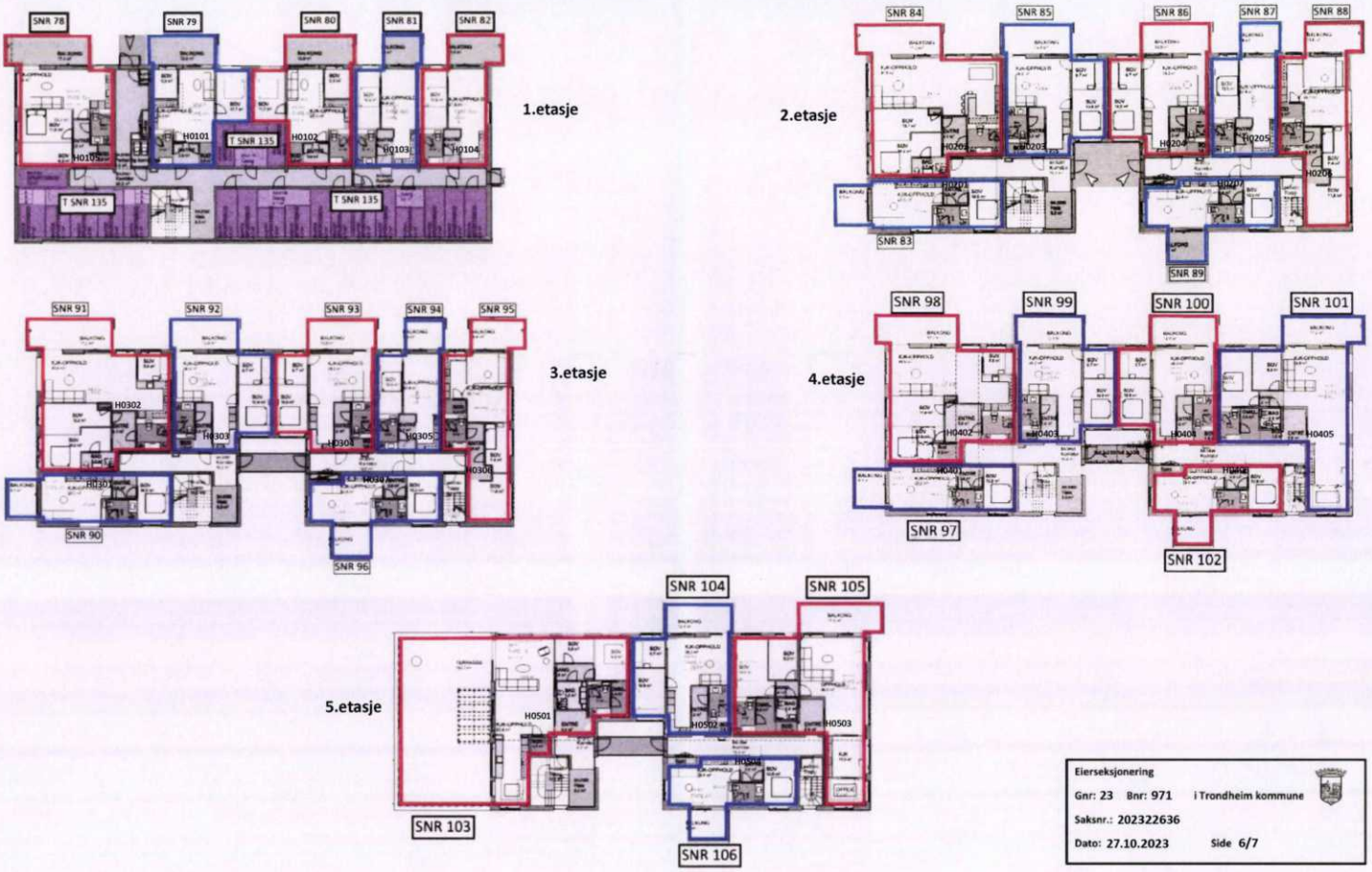
09.01.2022

1:350 (A3)

pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

Theodor Overwiens veg 91

Bygningsnr.:301064822



Eierseksjonering
Gnr: 23 Bnr: 971 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202322636
Dato: 27.10.2023 Side 6/7

PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

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

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

Tegning ny fasade - sør E05
Tegning ny fasade - øst E14
Tegning ny fasade - nord E13
Tegning ny fasade - vest E15
Tegning ny fasade - sør E16
Tegning ny plan E-01 Plan U2
Tegning ny plan E-02 Plan U1
Tegning ny plan E-03 Plan 1
Tegning ny plan E-08 Plan 6, takplan
Tegning ny plan E-04 Plan 2
Tegning ny plan E-06 Plan 4
Tegning ny plan E-07 Plan 5
Tegning ny plan E-05 Plan 3
Tegning nytt snitt E - 01, Snitt A
Tegning nytt snitt E - 09, Snitt A
Tegning nytt snitt E-10, Snitt 1
Tegning nytt snitt E-12, Snitt bygg B1-B3 mot nedre Humlehaugen
Tegning nytt snitt E -11, Snitt 2

Kopimottaker: TRYM BOLIG AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 17.02.2025, samtidig som søknad om endring og dispensasjon fra friområde. Den 07.04.2025 ble det gitt dispensasjon fra § 6.3, og søknad om ferdigattest kan derfor tas til behandling.

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 fem leilighetsbygg slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/80104-12, datert 24.05.2022.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

forvaltningsloven § 42.

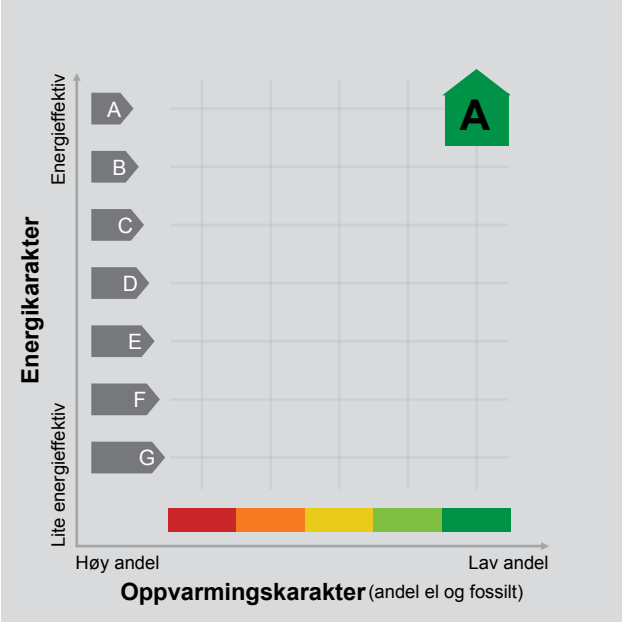
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Theodor Overwiens veg 91
Postnummer	7055
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	971
Seksjonsnummer	90
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301064822
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	dd0122d5-cbe8-4635-8d04-e3e9c7ed6246
Dato	04.04.2024
Innmeldt av	Norconsult Norge AS v/ TORJE VEIE DALING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Theodor Overwiens veg 91
Postnummer: 7055
Sted: RANHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0301
Dato: 04.04.2024 12:54:04
Energimerkenummer: dd0122d5-cbe8-4635-8d04-e3e9c7ed6246

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 971
Seksjonsnummer: 90
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301064822

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal ytttervegger	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	77,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,59 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Norconsult Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,1 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	89,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 929 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 432 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 895 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 497 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 432 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 929 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Boligopplysninger:

Sameiet Ranheim Vestre II		Vår ref.:	1375/90
Theodor Overwiens veg 91		Type:	Sameie frittstående
7055 RANHEIM		Eiere:	Mathias Eilertsen Jonassen, Ann Mari Eilertsen Jonassen, Geir Jonassen
Organisasjonsnr:	832 738 042	Seksjonsnr:	90

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 667

Felleskostnader:	Felleskostnader	873
Tilleggsytelser:	Forr.førsel, revisjon, styrehonorar, filter	500
	Tillegg bod	100
	Fastbeløp måling og avregning energi	83
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	505
	Kontingent Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal	87
Måler:	1375 Varme Ranheim Vestre II: 1375/90 A konto varme og varmtvann (446 - 90)	519

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

Kollektiv avtale med TELIA

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

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

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

3: Fellesgjeld

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jan Moum
Adresse:	Theodor Overwiens veg 91
Postnr/-sted:	7055 RANHEIM
E-post:	Ranheimvestre2@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.04.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	165
Annen formue:	7 011	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	90		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	23/971 - seksjon:90
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

Boligopplysninger:

Sameiet Ranheim Vestre II	Vår ref.:	1375/90
Theodor Overwiens veg 91	Type:	Sameie frittstående
7055 RANHEIM	Eiere:	Mathias Eilertsen Jonassen, Ann Mari Eilertsen Jonassen, Geir Jonassen
Organisasjonsnr: 832 738 042		

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0005576310

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	41
Parkeringstype:	Følger ikke parkeringsplass med leiligheten. ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

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

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

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

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

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET RANHEIM VESTRE II

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

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

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

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

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

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

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

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

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

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

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder

sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RANHEIM VESTRE II

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65, siste endret i årsmøte 7. mai 2025.

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

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

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

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

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

2 SAMEIEBRØK

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

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

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 BRUKSRETTER, GJESTEPARKERING/SYKKELPARKERING OG REALSAMEIER

4.1 Bruksrett til utearealer

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

4.2 Gjesteparkering, sykkelvask og avsatt areal til sykkelvedlikehold

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

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

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

4.3 Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

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

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

4.4 Kameraovervåking

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

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

4.5 Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal

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

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

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

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

Styret konstituerer seg selv.

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

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

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

9.1 Frist, varsel, saker og innkalling

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

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

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

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

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

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

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

9.2 Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

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

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

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

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

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

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

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

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

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

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

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

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

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

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RANHEIM VESTRE PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte 27.11.23

Org.nr. 932 764 350

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er **Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller**.

Sameiet omfatter eiendommen **seksjon 135 i gnr. 23, bnr. 971 i Trondheim kommune**.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å forvalte sameiets eiendom med installasjoner, innretninger, boder og parkeringsplasser.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene innenfor detaljreguleringsplan 20150012 i prosjektet Ranheim Vestre i saker av felles interesse.

2 EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Eierandelen er fordelt etter antall parkeringsplasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

En bod tilsvarer en eierandel på 1 andel og en parkeringsplass tilsvarer en eierandel på 3 andeler.

Sameierne er seksjonseiere i eiendommen gnr 23 bnr 971 seksjonene 1-134 i Sameiet Ranheim Vestre II og Ranheim Vestre AS org. 915 010 806.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller sin eiendom.

Sameiere må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Ranheim Vestre AS org.nr. 915 010 806 alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. pkt. 12.

3 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. pkt. 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte biloppstillingsplasser.

Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

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. pkt. 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. pkt. 5 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 årsmøtet iht. pkt. 9.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Sameieandelen tilknyttet bod og parkeringsplass blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Sameieandeler overtas samtidig med leiligheten.
Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges og leies ut til andre innenfor prosjektet jfr pkt. 5. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr pkt. 5. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) 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.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS OG BOD

En sameieandel med rett til parkeringsplass og bod i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkeringsplass og bod iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1.**

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overføres til andre matrikkelenheter innenfor detaljregulering r20150012.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre eiere av matrikkelenheter i prosjektet Ranheim Vestre jfr. detaljregulering r20150012.
Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
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.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.
Sameierne er forpliktet til å benytte det system som er etablert for sameiet, og det er derfor ikke mulig å etablere egne avtaler.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.
Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.
Hvis sameiere i henhold til ovennevnte må bytte parkeringsplass, må en også påregne å bytte bod dersom boden ligger i tilknytning til parkeringsplassen.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.
Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 FELLESKOSTNADER OG REGNSKAP

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

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene kan faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører. De tilhørende eierseksjonssameiene skal da kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Kostnader til renhold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe, kjøreport mm.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato. Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

7 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Sameierne tilhørende Sameiet Ranheim Vestre II, org.nr. 832 7,8 042, representeres av styret i sitt eierseksjonssameie. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres eierseksjonssameie.
Øvrige sameiere representerer seg selv.
Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker

sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Stemmegivning på sameiermøtet:
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 6.

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

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.

8 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 3 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode.
Varamedlemmene velges for ett år.
Styremedlemmer skal utgå fra styret i Sameiet Ranheim Vestre II.
Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. pkt.12.

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.
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap.
- 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.

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

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

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

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

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

9 ORDENSREGLER

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg eller utleie av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING.

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

12 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 Ranheim Vestre AS, har rett til å inneha styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
   Interimsstyret beslutter eventuell supplering av representanter fra sameierne.

2. Utbygger har rett til å sitte 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 eierseksjonssameier 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 eiendommen 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.

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

6. Styret kan slette punkt 12 fra vedtektene, senest ved ferdig utbygging av feltet. Sletting av punktet fra vedtektene anses ikke som vedtektsendring og krever ikke vedtak i årsmøte. Dog kreves det samtykke fra Ranheim Vestre AS.



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

Plan U2
side 1 av 3

Utskrift: 17.10.2023

ARK -37

U2. Underetasje 2

Trym Bolig

PKA ARKITEKTER

Trym Bygg

TRYM

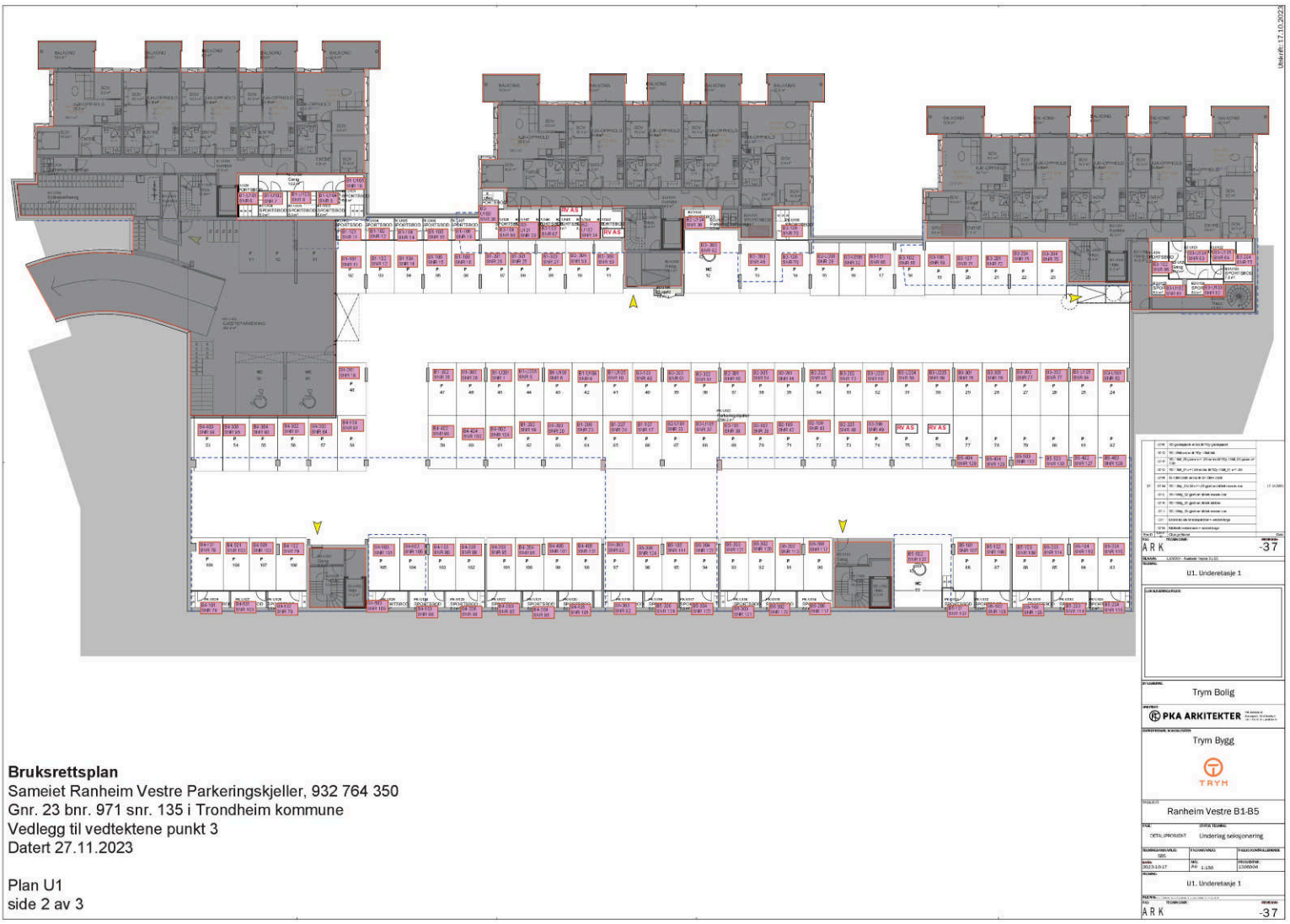
Ranheim Vestre B1-B5

DETALJPROSJEKT Underlag seksjonering

2023-10-17 1:150

U2. Underetasje 2

ARK -37



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

Plan U1
side 2 av 3



Utskrift: 17.10.2023

ARK -37

1. etasje

Trym Bolig

PKA ARKITEKTER

Trym Bygg

TRYM

Ranheim Vestre B1-B5

DETALJPROSJEKT Underlag seksjonering

2023-10-17 1:150

1. etasje

ARK -37

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

Plan 1
side 3 av 3

VEDTEKTER

FOR

REALSAMEIET RANHEIM VESTRE FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte 10.10.2023
Endret i ekstraordinært årsmøte 26.09.2024

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Realsameiet Ranheim Vestre Fellesareal.

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

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

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

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

Området omfatter felles vei, fortau og grøntareal.

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

Hver bruksenhet utgjør 1 sameieandel.

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

Sameiere er seksjonseiere i følgende matrikkelenheter:

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

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

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

opphold, gang- og adkomst.

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

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

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

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

5 SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

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

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

6 SAMEIETS STYRE

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

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

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

Styret skal blant annet:

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

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

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer..

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

8 ORDENSREGLER

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

9 OPPLØSNING

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

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

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II

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

1. Informasjon om digitalt møte

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

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

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

Se vedlagt brukerveiledning for gjennomføring av digitalt årsmøte.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Jan Moum

2.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Heidi Løberg (forretningsfører TOBB)

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

Forslag til vedtak: Kristian Stamnes

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

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

2.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes med evt. bemerkninger.

3. Justering av grense mellom byggetrinn/eiendommer

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

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

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

4. Trondheim Kommune - rett og plikt til vedlikehold

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

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

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

Ranheim, 04.12.2025
Sameiet Ranheim Vestre II
Styret

Digitalt møte – deltagelse for eiere i boligselskap

Styret har besluttet at ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres digitalt. Denne løsningen velges da styret ønsker å øke oppslutningen og deltakelsen på saken(e) som er til behandling.

Digitalt årsmøte gjennomføres via www.tobb.no, Min Side.

Det digitale møtet er delt i to faser, en høringsperiode og en avstemningsperiode.

Du vil motta varsel på epost før oppstart av hver periode.

Høringsperiode (digitalt):

Mulighet til å komme med tilbakemelding til sak(er) som skal behandles.

Avstemningsperiode (digitalt):

Foregår etter at høringsperioden er over.

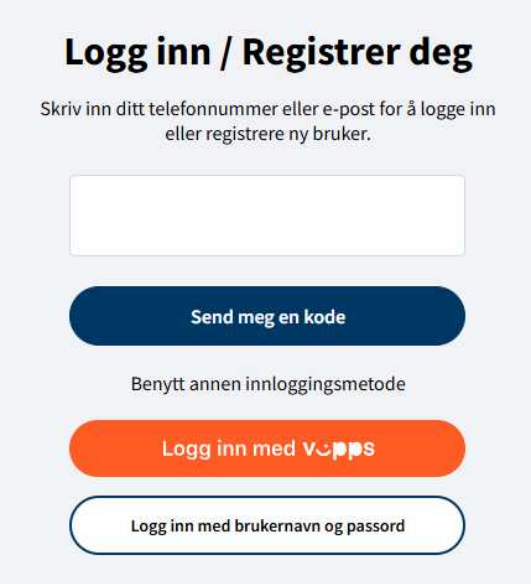
Eier logger seg på www.tobb.no, Min side for å delta i avstemningen.

Bistand til å delta digitalt?

Vi forstår at noen kan føle seg ukomfortabel med digitale verktøy.
Styret bistår gjerne med å veilede deg gjennom prosessen slik at også du får avlagt din stemme.
Ta kontakt med styreleder Jan Moum på telefon 99592333.

Hvordan komme i gang:

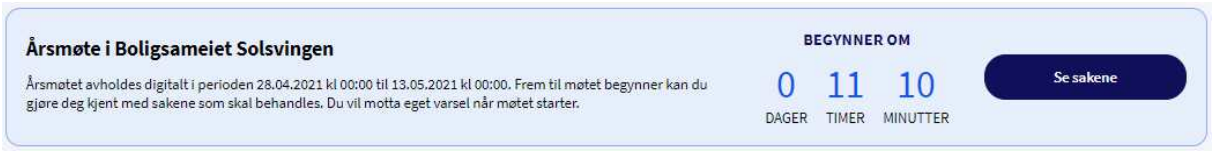
Gå til: https://tobb.bbl.no/minside
Gå til Tobb.no → Logg inn → Min Side.



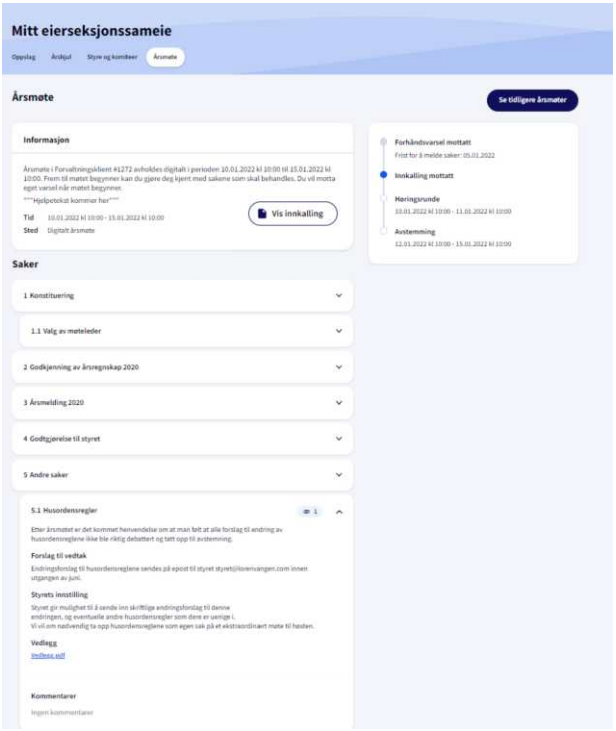
Om du opplever problemer med å logge inn/registrere deg, kan dette skyldes at Boligbyggelaget TOBB ikke har din epost og/eller mobil. Ta kontakt for å registrere informasjon, tlf. 73 83 15 00.

Når du har logget deg inn vil du kunne se innkallingen til møtet.

Her vil du kunne lese om sakene som skal behandles.

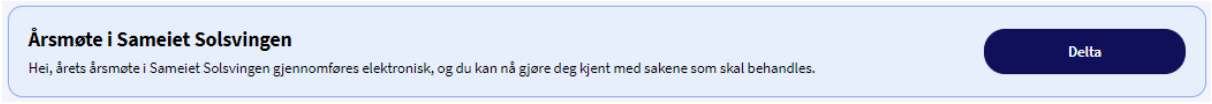


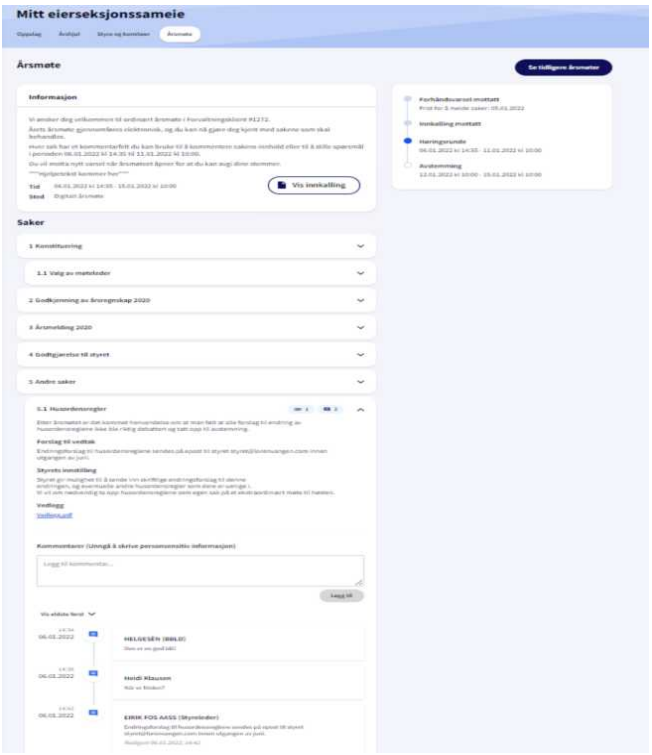
Tiden som vises, er tiden til høringsperioden starter.



For å kunne se beskrivelse av de forskjellige sakene trykker du på pilen til høyre for overskriften. Da vil du få opp beskrivelse av saken, eventuelle vedlegg og styrets forslag til vedtak.

Høringsperioden vil vises slik:





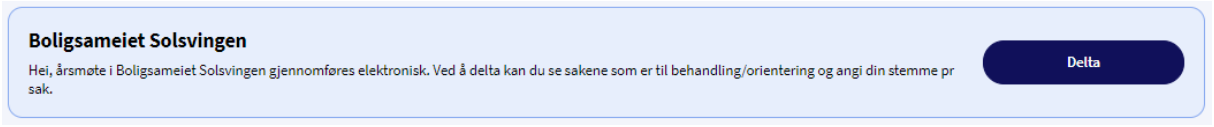
Ved å delta vil du kunne stille spørsmål og komme med kommentarer til sakene som er til behandling.

Klikk på saken og legg til eventuelle spørsmål eller kommentarer.

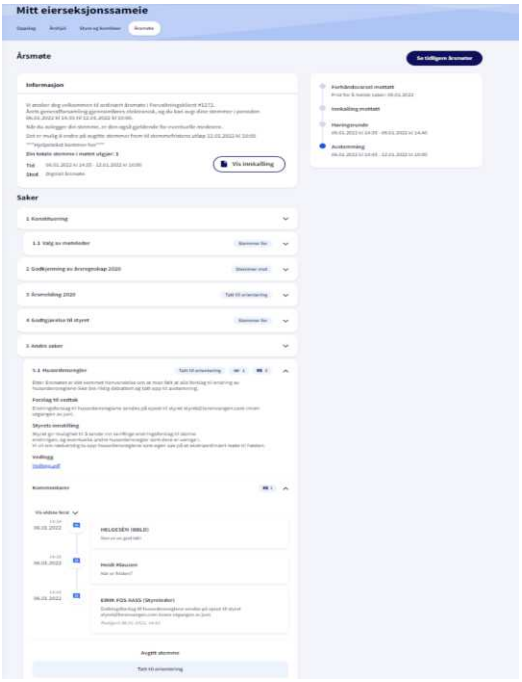
OBS: Alt du skriver vil bli synlig for alle deltakerne på møtet.

Når høringsperioden er avsluttet vil det være et tidsopphold før avstemningen starter. Du vil motta ny epost før avstemningen starter.

Avstemning



Ved å trykke delta vil du kunne avgi din stemme på sakene.



Klikk deg inn på hver sak og avgi stemme.

For
Mot
Blank

Du kan endre stemmen din helt til avstemningsperioden avsluttes.

Du har nå gjennomført en digital avstemning.

Etter at avstemningsperioden er avsluttet, vil du motta en bekreftelse på fullført stemmegivning på epost.

Bilag sak 3

Ekstraordinært årsmøte Ranheim Vestre 2

Det aktuelle området er merket rødt «Parsell 1»

RANHEIM VESTRE - KART GRENSEJUSTERING
30.10.25

Parsell 1 - ca. 52,2 kvm grensejusteres fra gnr. 23 bnr. 971 snr. 1-135 til gnr. 23 bnr. 850



Bilag sak 4 Ekstraordinært årsmøte Ranheim Vestre 2

Rød ring viser området hvor Trondheim kommune overtar drift og vedlikehold



Protokoll

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

1. Informasjon om digitalt møte

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jan Moum

2.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Løberg (forretningsfører TOBB)

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

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Stamnes

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

Vedtak:
Antall eiere: 42

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 42

2.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen.

Møtet ble erklært lovlig satt.

3. Justering av grense mellom byggetrinn/eiendommer

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

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

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

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

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

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

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

4. Trondheim Kommune - rett og plikt til vedlikehold

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

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

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

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

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ranheim Vestre II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Jan Moum (sign.)	22.01.2026
Protokollvitne	Kristian Ramsvik Stamnes (sign.)	25.01.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Brannvern

Sak fra Elena Kråkevik.

Brannvern Ranheim Vestre II

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Årsmøtet tar styrets gjennomgang til orientering.

5.2 Begrensning av lyd og vibrasjoner fra lydanlegg i leiligheter

Sak fra Elisabeth Devi Blissfield.

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Kameraovervåking

Kameraovervåking må:

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

Krav:

- Skilting
- Sletting (1 uke)

Om kameraovervåkingen

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

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

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.4 Vedtektsendring - nytt punkt om kameraovervåking

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.5 Røyking - forslag til nytt punkt i husordensreglene

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

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

Sameiet Ranheim Vestre II - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		851 761	0	1 416 000	1 536 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		390 361	0	641 600	712 344
Andre tillegg	1	299 088	0	865 666	860 856
Andre driftsinntekter	2	1 210 000	0	1 340 000	0
Sum driftsinntekter		2 751 210	0	4 263 266	3 110 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-186	0	-4 230	-18 894
Styrehonorar		0	0	-30 000	-134 000
Forretningsførerhonorar		-109 617	0	-169 000	-186 180
Honorar administrative tjenester		-9 927	0	0	-20 690
Eksterne honorar	4	-7 500	0	-12 000	-18 750
Kontingent/felleskostnader	5	-146 605	0	-635 436	-328 032
Drifts- og serviceavtaler	6	-202 369	0	-226 000	-401 463
Vaktmestertjenester		-149 493	0	-295 000	-358 750
Renholdstjenester		-118 055	0	-215 000	-216 600
Løpende vedlikehold	7	-100 976	0	0	-100 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-100 000	-134 000
Elektroniske fellesavtaler		-253 564	0	-641 600	-712 344
Forsikring		-156 092	0	-455 000	-268 833
Kommunale tjenester og renovasjon		-546	0	0	0
Eiendomsavgifter		-9 730	0	0	0
Energi, felles		-142 288	0	-125 000	-200 000
Andre driftsutgifter	8	-60 548	0	-15 000	-45 100
Sum driftskostnader		-1 467 497	0	-2 923 266	-3 143 636
DRIFTSRESULTAT		1 283 713	0	1 340 000	-33 636
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		48 399	0	0	40 000
Netto finansposter		48 399	0	0	40 000
Resultat før skattekostnad		1 332 112	0	1 340 000	6 364
Ordinært resultat etter skatt		1 332 112	0	1 340 000	6 364
ÅRSRESULTAT	9, 13	1 332 112	0	1 340 000	6 364
Disponering av totalresultat:		1 332 112	0	1 340 000	6 364
Overført til annen egenkapital		1 332 112	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10	50 000	0
Sum anleggsmidler		50 000	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 642	0
Forskutterte kostnader MBU	11	749 204	0
Periodiserte kostnader	11	380 259	0
Andre fordringer	11	92 900	0
Mellomregning Klare Finans	11	69 758	0
Opptjente renter	11	48 399	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 107 198	0
Sum omløpsmidler		2 451 360	0
SUM EIENDELER		2 501 360	0

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Jan Moum som møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Jan Moum, styreleder

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Aina Korshavn som sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Aina Korshavn, styremedlem

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

Jorun Dybvad meldte seg til å signere protokollen.

Vedtak:

Valgt ble: Jorun Dybvad, eier

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 45

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 46

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Ingen innvendinger.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Ingen innvendinger.

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ingen innvendinger.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Årsmelding ble gjennomgått

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret fordeler selv beløpet på styrets medlemmer.

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

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Brannvern

Sak fra Elena Kråkevik.

Brannvern Ranheim Vestre II

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Årsmøtet tar styrets gjennomgang til orientering.

5.2 Begrensning av lyd og vibrasjoner fra lydanlegg i leiligheter

Sak fra Elisabeth Devi Blissfield.

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 7: RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

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

5.3 Kameraovervåking

Kameraovervåking må:

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

Krav:

- Skilting
- Sletting (1 uke)

Om kameraovervåkingen

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

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

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

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

5.4 Vedtektsendring - nytt punkt om kameraovervåking

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

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

5.5 Røyking - forslag til nytt punkt i husordensreglene

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

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Styremedlem for 1 år

På valg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

Stiller til gjenvalg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

Vedtak:

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

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Bjørn Otto Valstad

Stiller til gjenvalg: Bjørn Otto Valstad

Vedtak:

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

Protokoll for Sameiet Ranheim Vestre II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Moum (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Aina Kristin Skjervø Korshavn (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Jorun Dybvad (sign.)	08.05.2025

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Tid: Mandag 28.04.2025 - kl.19:00
Sted: Styreleders leilighet

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

Revidert regnskap for 2024 viser et Årsresultat på kr 527 451

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet er signert av styret

Forslag til vedtak: Det reviderte regnskapet for 2024 godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Årsresultatet på kr 527 451 foreslås overført til "Annen egenkapital"

Forslag til vedtak: Årsresultatet på kr 527 451 overføres til "Annen egenkapital"

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

I budsjett 2025 er det avsatt kr 30 000 i styregodtgjørelse

Forslag til vedtak: Styregodtgjørelsen settes til kr 30 000

5. Valg

Utdrag fra vedtektenes punkt 8 SAMEIETS STYRE:
Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 3 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv. Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlemmer skal utgå fra styret i Sameiet Ranheim Vestre II. Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

Styreleder jan Moum er valgt for 2 år (2024 - 2026) og er ikke på valg i 2025

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
På årsmøtet i 2024 ble disse valgt:
Monica Steen for 2024-2025
Bjørn Otto Valstad for 2024-2025

Forslag til vedtak: Monica Steen velges for 2025-2027
Bjørn Otto Valstad for 2025-2027

5.3 Varamedlem for 1 år

Utdrag fra vedtektenes punkt 7:
Sameierne tilhørende Sameiet Ranheim Vestre II, org.nr. 832 7,8 042, representeres av styret i sitt eierseksjonssameie. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres eierseksjonssameie. Øvrige sameiere representerer seg selv. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Ranheim, 25.04.2025
Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller
styret

Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		225 853	0	374 400	374 400
Andre tillegg	1	104 800	0	157 200	157 200
Andre driftsinntekter	2	244 500	0	268 000	0
Sum driftsinntekter		**575 153**	**0**	**799 600**	**531 600**
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-2 820	-4 230
Styrehonorar		0	0	-20 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-8 750	0	-20 000	-20 000
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-150 000	-150 000
Vaktmestertjenester		-14 900	0	-60 000	-50 000
Løpende vedlikehold	3	-4 465	0	-40 000	-40 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-20 000	-20 000
Forsikring		-15 191	0	-60 000	-60 000
Kommunale tjenester og renovasjon		0	0	-10 000	-10 000
Energi, felles		-15 710	0	-75 000	-75 000
Andre driftsutgifter	4	-2 620	0	-25 000	-25 000
Sum driftskostnader		**-61 635**	**0**	**-482 820**	**-484 230**
DRIFTSRESULTAT		**513 518**	**0**	**316 780**	**47 370**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 933	0	0	0
Netto finansposter		**13 933**	**0**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**527 451**	**0**	**316 780**	**47 370**
Ordinært resultat etter skatt		527 451	0	316 780	47 370
ÅRSRESULTAT	**5, 8**	**527 451**	**0**	**316 780**	**47 370**
Disponering av totalresultat:		527 451	0	316 780	47 370
Overført til annen egenkapital		527 451	0	0	0

Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	900	0
Periodiserte kostnader	6	26 002	0
Mellomregning Klare Finans	6	4 152	0
Opptjente renter	6	13 926	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	536 375	0
Sum omløpsmidler		**581 355**	**0**
SUM EIENDELER		**581 355**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	527 451	0
Sum egenkapital		**527 451**	**0**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 887	0
Forskudd kunder		4 500	0
Påløpte kostnader		21 517	0
Sum kortsiktig gjeld		**53 904**	**0**
Sum gjeld		**53 904**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**581 355**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Jan Moum Leder	Bjørn Otto Valstad Styremedlem	Monica Steen 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.

Sameiets første driftsår er 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	104 800	0
Sum andre tillegg	**104 800**	**0**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	244 500	0
Sum andre inntekter	**244 500**	**0**

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 465	0
Sum vedlikehold	**4 465**	**0**

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	270	0
Andre gebyrer	2 350	0
Sum andre driftsutgifter	**2 620**	**0**

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	527 451	0
Årets endring i disponible midler	**527 451**	**0**
Disponible midler i periodens slutt	**527 451**	**0**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**527 451**	**0**

Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	536 375	0
Sum bankinnskudd	**536 375**	**0**

Note 8 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	527 451	0
Annen egenkapital 31.12	**527 451**	**0**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**527 451**	**0**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Styreleder	Jan Moum (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Bjørn Otto Valstad (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Monica Steen (sign.)	04.04.2025

Årsmelding 2024 for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Årsmelding 2024 for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jan Moum
Styremedlem, Monica Steen
Styremedlem, Bjørn Otto Valstad

Styrets arbeid i siste periode

Styret har avholdt 2 styremøter i 2024. Siden styret består av 3 av boligsameiets styremedlemmer ble det avtalt at styremøtene normalt avholdes i forlengelsen av boligsameiets styremøter.

Det er i mange saker sammenfall mellom de to sameienes saker, og dermed har P-kjelleren hatt mere oppmerksomhet enn hva styrereferatene viser.

Parkeringskjelleren er berørt av flere serviceavtaler som er inngått av boligsameiet. Dette gjelder for eksempel administrativ støtte fra TOBB, sprinklerovervåking, el-tilsyn, og vaktmester. Etter en vurdering av disse felleskostnadene ble det enighet om at andelen er så liten at det ikke er riktig å bruke krefter på å fordele de mellom boligsameiet og parkeringsgarasjen. Samtidig er det også stort sammenfall mellom de som dekker kostnadene begge steder.

Rengjøring

Det ble gjennomført garasjevask på høsten, og det planlegges at dette skjer systematisk to ganger i året (før og etter vintersesongen). Med god varsling og god respons var alle biler ute av garasjen innen vaskingen startet! Det er også kjøpt inn manuell kostemaskin for de som ønsker å rengjøre mellom fellesvaskene.

Portåpner

Det er delt ut en portåpner per parkeringsplass. Styret har valgt å henvise til portleverandøren Windsor for de som ønsker en ekstra/ny portåpner. Avtalen med Windsor er at dette skal godkjennes av styret.

Vinteren 2025 ble det montert radar på innsiden av porten som gjør at porten åpnes når bilen kommer ganske nær inn mot porten fra innsiden. Gult lys markerer når porten beveger seg.

Gjesteparkering

Vi kom sent igang med skilting av Besøksparkering. Som et første steg er alle innvendige plasser merket med besøksparkering uten presisering av hvor lenge en kan stå der. Vi har også i praksis åpnet for alles parkering der det er HC-merket siden det er så få besøksplasser. Styret vil følge opp dette og vurdere hvordan besøksparkering bør reguleres. Det finnes en APP-løsning, men den krever nedlasting av APP, registrering i APP ved besøk og en oppføling av bruk/misbruk. Trondheim Parkering tilbyr også en løsning med betalparkering.

Styret får jevnlig henvendelser om at noen biler står på besøksparkering over lengere tid. Dette har vært fulgt opp av styret i forhold til den enkelte.

Avtalen med Trym om bruk av riggplassen til parkering ga god avlastning, men den muligheten er nå redusert ved at fyllmassene på området fjernes.

Det er meldt inn vannlekkasjer fra taket i p-kjelleren og dette følges opp av Trym og et innleid firma.

Lading

Aneo endret ved årsskiftet prismodell for lading som ga økte kostnader for brukerne. Dette er fulgt opp av TOBB og avtalen ble litt forbedret. Det synes av flere grunner ikke som et godt alternativ å endre leverandør.

Diverse

Som hjelp for fotgjengertrafikk og møtende trafikanter ved inn/utkjøring fra P-garasjen er det plassert speil på høyre side.

Det har vært en sak omkring skjevplassering av takhengte ladere i P-kjelleren. I praksis ser det ut til at dette fungerer akseptabelt. Det er også meldt inn en sak i APEX om en fordypning i garasjegolvet under nr 91 som fører til dammer når våte/snøete biler parkerer.

Det har vært en påkjørsel av garasjeporten uten at skadeforøveren er identifisert. Ut over det har det ikke vært spesielle uforutsette utgifter knyttet til drift av P-kjelleren.

Siden 2024 har vært et oppstartsår kan vi ikke konkludere endelig på driftsøkonomien, men årsregnskapet ser ut til å ende med et positivt avvik i forhold til budsjettet.

Styret i Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal

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

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Håvard Labugt Angell

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

Trondheim, 05.05.2025
Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal
styret

Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal - Resultatregnskap 2024

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

Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal - Balanse 2024

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	54 589	0
Sum egenkapital		**54 589**	**0**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 846	0
Sum kortsiktig gjeld		**3 846**	**0**
Sum gjeld		**3 846**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 435**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Håvard Labugt Angell Leder	Jan Moum Styremedlem	Øyvind Eklo 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.

Sameiets første driftsår er 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	32 000	0
Sum andre inntekter	**32 000**	**0**

Note 2 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	45	0
Andre gebyrer	96	0
Sum andre driftsutgifter	**141**	**0**

Note 3 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	54 589	0
Årets endring i disponible midler	**54 589**	**0**
Disponible midler i periodens slutt	**54 589**	**0**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**54 589**	**0**

Note 4 - 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 5 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 643	0
Sum bankinnskudd	**1 643**	**0**

Note 6 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	54 589	0
Annen egenkapital 31.12	**54 589**	**0**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**54 589**	**0**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal

Styreleder	Håvard Labugt Angell (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Jan Moum (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Øyvind Eklo (sign.)	10.04.2025

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller
mandag 28.04.2025 kl. 19:00 i styreleders leilighet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Jan Moum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Monica Steen

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

Bjørn Otto Valstad

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Otto Valstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Styret i boligsameiet Ranheim Vestre 2 var fulltallig inklusive varamann

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett:5

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent slik det forelå.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

Styreleder jan Moum er valgt for 2 år (2024 - 2026) og er ikke på valg i 2025

Vedtak:
Styreleder var valgt for 2 år og fortsetter neste periode

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
På årsmøtet i 2024 ble disse valgt:
Monica Steen for 2024-2025
Bjørn Otto Valstad for 2024-2025

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Monica Steen
Bjørn Otto Valstad

5.3 Varamedlem for 1 år

Enighet om ikke å velge varamedlem

Vedtak:
Enighet om ikke å velge varamedlem

Protokoll for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Moum (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Monica Steen (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Bjørn Otto Valstad (sign.)	06.05.2025

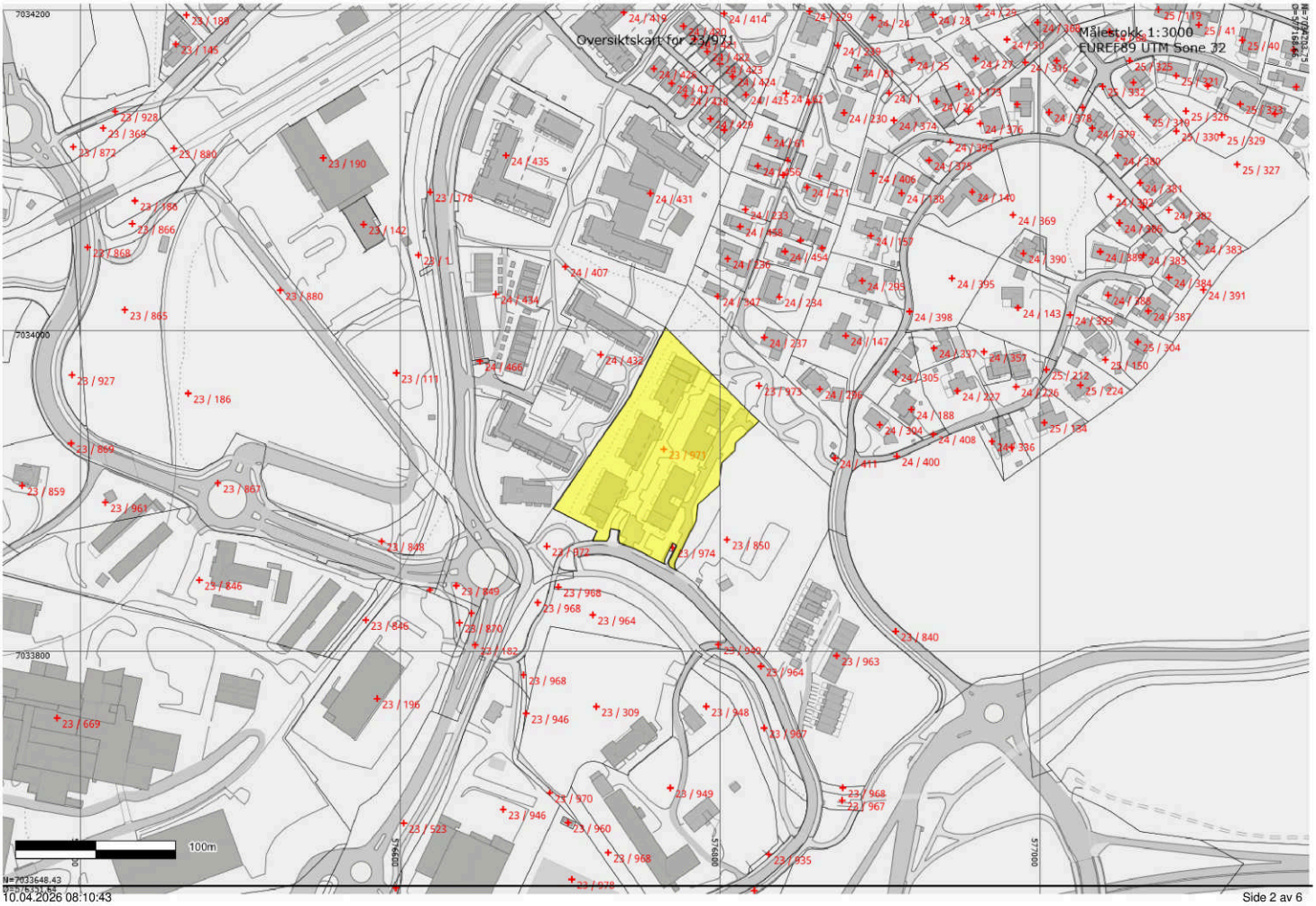
Trondheim

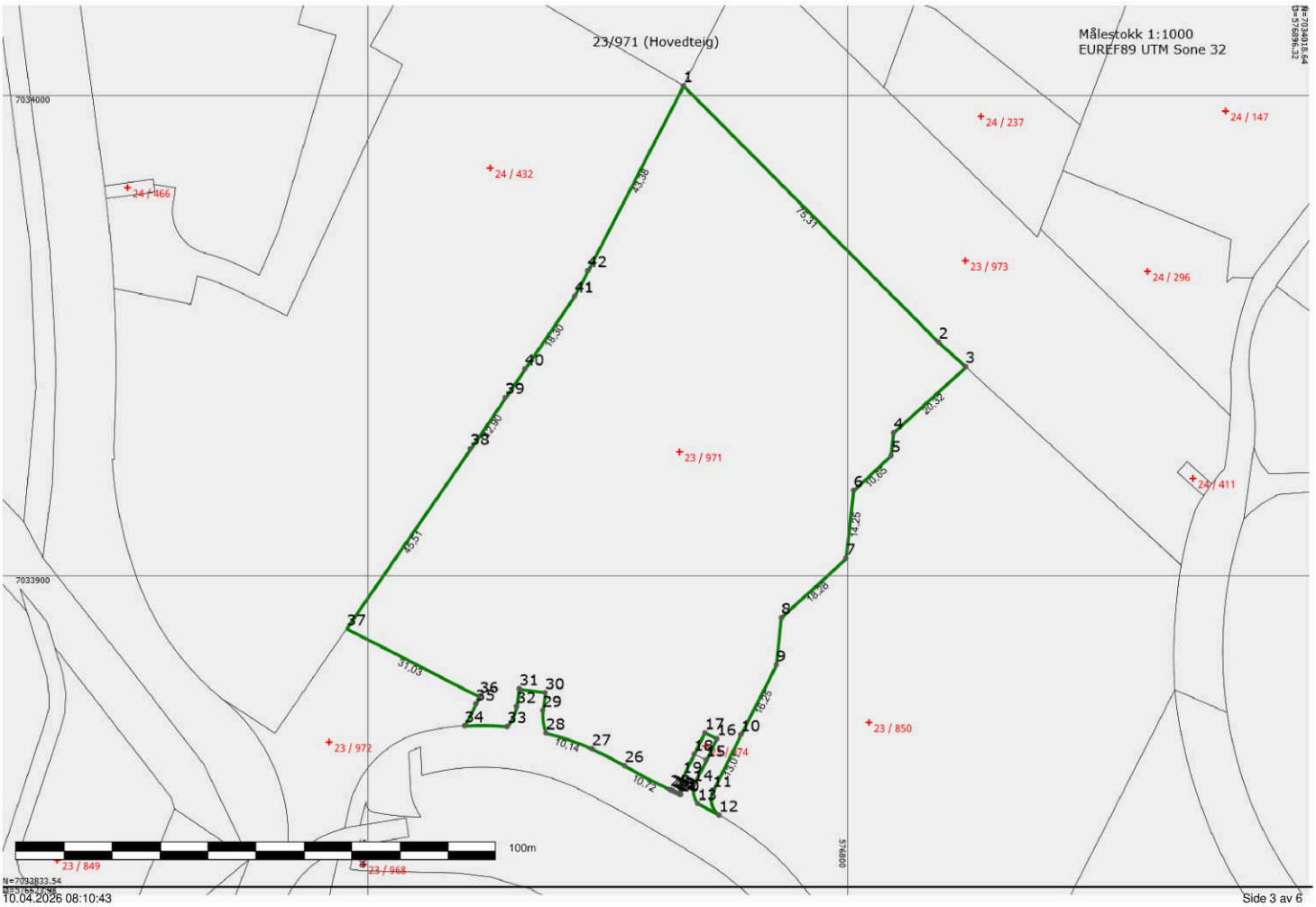
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**23**	**971**	**0**	**90**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 23/971
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7034200
7034000
7033800
576400
576800
577000


23/971 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7034000
7033900
24 / 237
24 / 147
24 / 432
24 / 466
23 / 973
24 / 296
23 / 971
24 / 411
23 / 850
23 / 972
23 / 849
23 / 968
100m
43.30
75.31
18.90
2.80
45.51
40.32
10.65
14.25
16.40
16.25
31.03
10.14
10.72
N=7033833.54
10.04.2026 08:10:43
Side 3 av 6

Areal og koordinater

Areal: 9179,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033925,75 Øst: 576765,08

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034002,00	576765,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			75,31	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033948,67	576819,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,59	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033943,53	576824,63	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,32	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033929,77	576809,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,78	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033925,02	576809,16	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,65	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033917,81	576801,32	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,25	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033903,65	576799,74	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,28	Ikke hjelpelinje		10	
8	7033891,27	576786,29	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,86	Ikke hjelpelinje		10	
9	7033881,46	576785,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,25	Ikke hjelpelinje		10	
10	7033866,96	576777,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,01	Ikke hjelpelinje		10	
11	7033855,35	576771,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	4,10
			5,80	Ikke hjelpelinje		10	
12	7033850,18	576773,29	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	145,88
			5,10	Ikke hjelpelinje		10	
13	7033852,64	576768,82	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	4,17
			4,20	Ikke hjelpelinje		10	
14	7033856,58	576768,00	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			5,67	Ikke hjelpelinje		10	
15	7033861,64	576770,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,00	Ikke hjelpelinje		10	
16	7033866,10	576772,82	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,78	Ikke hjelpelinje		10	
17	7033867,36	576770,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,01	Ikke hjelpelinje		10	
18	7033862,89	576768,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,17	Ikke hjelpelinje		10	
19	7033858,28	576765,75	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	6,83
			3,89	Ikke hjelpelinje		10	
20	7033854,47	576765,22	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,37	Ikke hjelpelinje		10	
21	7033854,63	576764,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,50	Ikke hjelpelinje		10	
22	7033854,85	576764,44	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,50	Ikke hjelpelinje		10	
23	7033855,07	576763,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,50	Ikke hjelpelinje		10	
24	7033855,29	576763,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,50	Ikke hjelpelinje		10	
25	7033855,50	576763,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	118,41
			10,72	Ikke hjelpelinje		10	
26	7033860,46	576753,58	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	80,38
			7,66	Ikke hjelpelinje		10	
27	7033864,00	576746,78	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	56,02
			10,14	Ikke hjelpelinje		10	
28	7033867,29	576737,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	10,02
			4,77	Ikke hjelpelinje		10	
29	7033871,97	576736,51	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,75	Ikke hjelpelinje		10	
30	7033875,68	576737,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,48	Ikke hjelpelinje		10	
31	7033876,51	576731,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

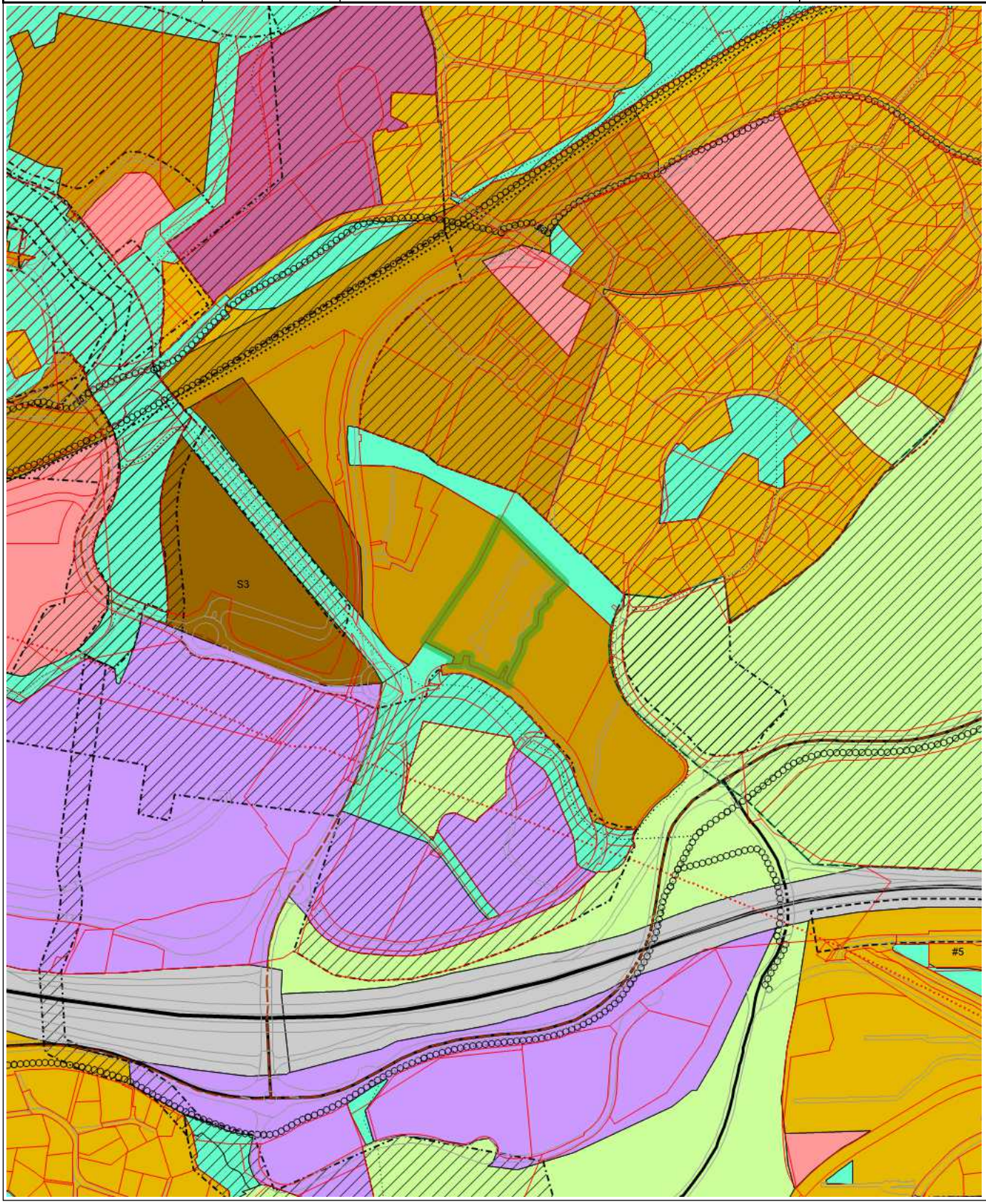
			3,75	Ikke hjelpelinje		10	
32	7033872,80	576731,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	10,09
			4,61	Ikke hjelpelinje		10	
33	7033868,65	576729,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	53,31
			8,90	Ikke hjelpelinje		10	
34	7033868,79	576720,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,10	Ikke hjelpelinje		10	
35	7033873,34	576722,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,77	Ikke hjelpelinje		10	
36	7033874,92	576723,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			31,03	Ikke hjelpelinje		10	
37	7033888,95	576695,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			45,51	Ikke hjelpelinje		10	
38	7033926,47	576721,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,90	Ikke hjelpelinje		10	
39	7033937,11	576728,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,22	Ikke hjelpelinje		10	
40	7033943,07	576732,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,30	Ikke hjelpelinje		10	
41	7033958,16	576743,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,00	Ikke hjelpelinje		10	
42	7033963,49	576745,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			43,38	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

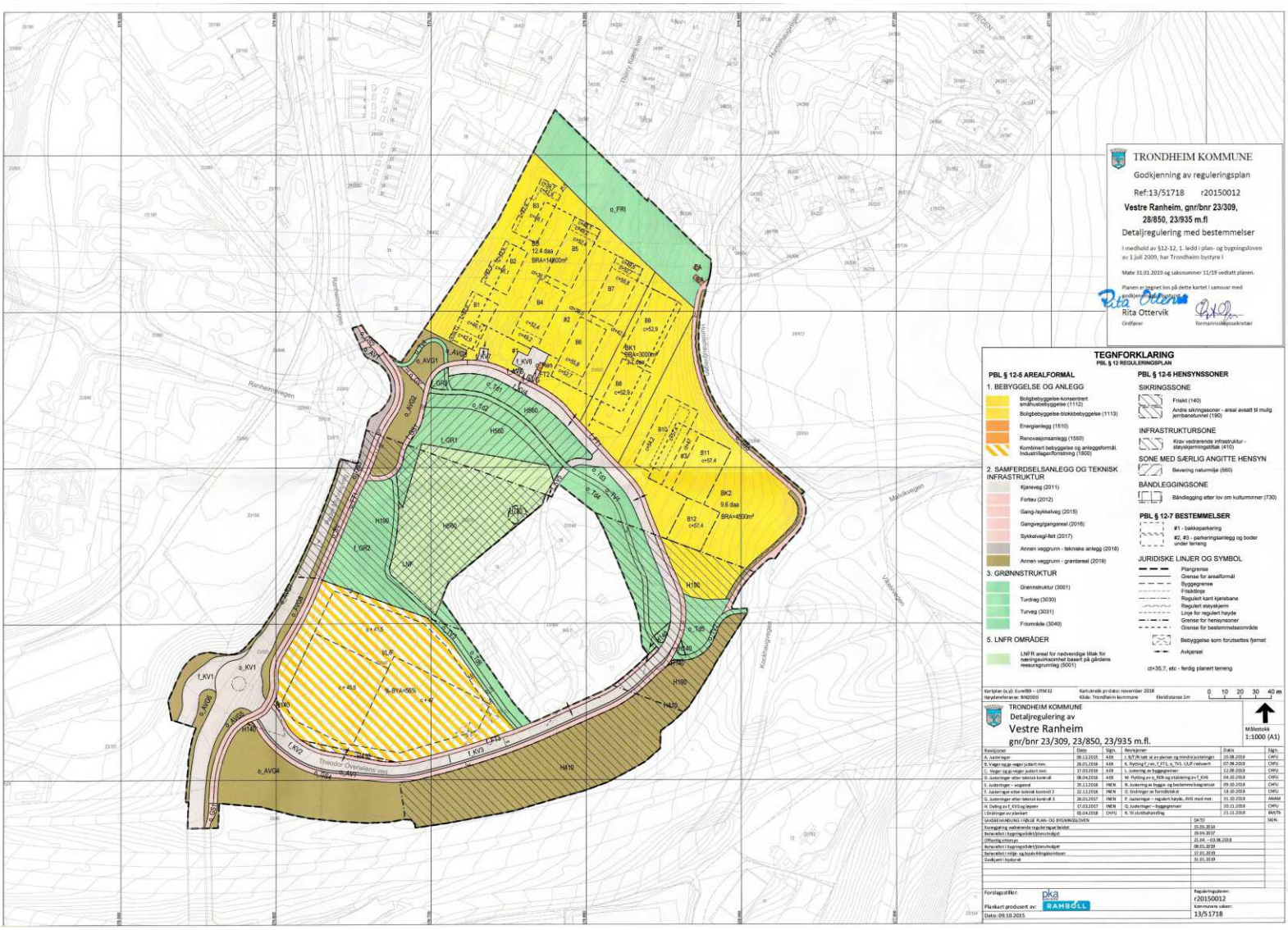
Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 90
Adresse:	Theodor Overwiens veg 91 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:13/51718 r20150012
Vestre Ranheim, gnr/bnr 23/309, 28/850, 23/935 m.fl
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1 juli 2009, har Trondheim bystyre i
Møte 31.01.2019 og saksnummer 11/19 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med
Rita Ottervik
Ordfører
formannskapssekretær
TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
PBL § 12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
Energianlegg (1510)
Renovasjonsanlegg (1550)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål Industri/lagerforretning (1800)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Gangvegtgangareal (2016)
Sykkelvegt-felt (2017)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur (3001)
Turdrag (3030)
Turveg (3031)
Friområde (3040)
5. LNFR OMRÅDER
LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5001)
PBL § 12-6 HENSYNSSONER
SIKRINGSSONE
Frisikt (140)
Andre sikringssoner - areal avsatt til mulig jernbanetunnel (190)
INFRASTRUKTURSONE
Krav vedrørende infrastruktur - støyskjermingstiltak (410)
SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
Bevaring naturmiljø (660)
BÅNDLEGGINGSONE
Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
PBL § 12-7 BESTEMMELSER
#1 - bakkeparkering
#2, #3 - parkeringsanlegg og boder under terreng
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane
Regulert støyskjerm
Linje for regulert høyde
Grense for hensynssoner
Grense for bestemmelsesområde
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Avkjørsel
c/+35,7; etc - ferdig planert terreng
Kartplan fra pl: Euref89 – UTM33
Høydereferanse: NN2000
Kartutskrift pr dato: november 2018
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Vestre Ranheim
gnr/bnr 23/309, 23/850, 23/935 m.fl.
Målestokk 1:1000 (A1)
Revisjoner
Dato
Sign.
A. Justeringer 05.12.2015 AEK
B. Vegen og gs-vegen justert mm. 26.01.2016 AEK
C. Vegen og gs-vegen justert mm. 17.03.2016 AEK
D. Justeringer etter teknisk kontroll 08.04.2016 AEK
E. Justeringer – vegareal 25.11.2016 INEN
F. Justeringer etter teknisk kontroll 2 22.12.2016 INEN
G. Justeringer etter teknisk kontroll 3 26.01.2017 INEN
H. Deling av f_KV3 og layout 17.03.2017 INEN
I. Endringer av plankart 03.04.2018 CHYU
Revisjoner
Dato
Sign.
J. SUT, PK tatt ut av planen og mindre justeringer 20.08.2018 CHYU
K. Flytting f_sen, f_FT1, o_TV1, LNF redusert 07.08.2018 CHYU
L. Justering av byggegrenser 12.09.2018 CHYU
M. Flytting av o_RIS og utvidelse av f_KV6 04.10.2018 CHYU
N. Justering av bygge- og bestemmelsesgrenser 09.10.2018 CHYU
O. Endringer av Formålstrek ø 18.10.2018 CHYU
P. Justeringer – regulert høyde, AVG mot mer. 31.10.2018 ANAM
Q. Justeringer – byggegrenser 20.11.2018 CHYU
R. TV-holdhastighet 21.11.2018 RWYN
SAKSBEHANDLING I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
DATO
Kunngjøring nedsirende reguleringsarbeidet 15.05.2014
Behandlet i byggesaksdrift/planutvalget 28.04.2017
Offentlig ettersyn 21.04. – 03.06.2018
Behandlet i byggesaksdrift/planutvalget 08.01.2019
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen 17.01.2019
Godkjent i bystyret 31.01.2019
Forslagsstiller: pka
Plankart produsert av: RAMBØLL
Dato: 09.10.2015
Reguleringsplanen:
r20150012
Kommunens saksnr:
13/51718

Planident: r20150012
Arkivsak:13/51718

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

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

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

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

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

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

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

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg, offentlig friområde, offentlige turdrag, offentlige turveger, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune, før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse gis. Planene skal også redegjøre for plassering/utforming av støyskjermer, for nødvendig fordrøyning av overvann og frisiktsoner ved avkjørsler. Tekniske planer for arealer inntil fylkesveg E6 skal godkjennes av Statens vegvesen før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse gis.

3.2 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle delområdet. Utomhusplanen skal vise alt uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper med rekkverk og hvilerepos, støttemurer, utforming av gang-, sykkel- og kjøreveger, atkomst for utrykningskjøretøy, frisikt ved avkjørsler, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallsanlegg, nettstasjon, telekommunikasjon, undersentral for fjernvarme, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermer og overvannshåndtering. Utforming av uteoppholdsareal i offentlig friområde skal være i samsvar med godkjent teknisk plan for offentlig friområde.

3.3 Parkeringsplan - krav til avkjørsler og parkering

Plasseringen av avkjørsler og parkering for biler, sykler og MC/mopeder skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge søknad om tiltak. Maksimum bredde på bilatkomster til boligområdene og gårdsanlegget er fem meter. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Det tillates ikke gateparkering innenfor planområdet. Parkeringsareal skal ha fysisk skille mot uteoppholdsareal og formålsgrense.

Boliger: minimum 0,8 og maks 1,2 plasser pr 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet.
Industri/lager/forretning med plasskrevende varer: maksimum 0,8 plasser pr. 100 m² BRA.
I tillegg skal det settes av nødvendig areal til parkering av moped/MC.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn. Det skal etableres tilstrekkelig strømkapasitet, slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til minimum 10 %.

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel:
Boliger: minimum 3 plasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet, hvorav minimum 1/3 skal etableres innendørs/under tak.
Industri/lager/forretning med plasskrevende varer: minimum 0,5 plasser pr. 100 m² BRA.
I tillegg skal det settes av nødvendig areal til parkering av sykkelvogner og barnevogner.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

4.1.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, m² BRA, for de enkelte boligfelt, er påført plankartet. Bruksareal til parkeringsanlegg og boder innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3, skal ikke regnes med i tillatt bruksareal. I tillegg til angitt maksimum bruksareal kan det etableres inntil 5 parkeringsplasser på terreng innenfor bestemmelsesområde #1, og tekniske rom, avfallsanlegg, sykkelskur og andre lette konstruksjoner, innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3. Det skal etableres minimum 200 boenheter innenfor planområdet.

4.1.2 Plassering og utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Parkeringsanlegg, tekniske rom, avfallsanlegg, sykkelparkering og andre lette konstruksjoner skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3.

Fasadene skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå monotoni. Heis, trappehus og eventuelle svalganger skal utformes som en integrert del av bebyggelsen, og skal ikke framstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalgangslengder skal ikke overskride 60 % av bygningskroppens lengde. Ved svalgangsløsning tillates passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje.

4.1.3 Byggehøyder
Bebyggelsens byggehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet. Trapp og heismaskinrom tillates inntil 1 meter over maksimum byggehøyde. Det tillates takterrasser med kantsikring i høyde inntil 1,2 m over regulert tillatt byggehøyde på de deler av takflatene som kan nåes med heis. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig. Minste avstand fra gesims til kantsikring skal være 0,5 meter. Trapp og takterrasser med rekkverk tillates ikke ført opp over øverste takplan. Tekniske installasjoner over angitte byggehøyder tillates ikke.

Innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3 kan parkeringskjellere oppføres med maksimum byggehøyde inntil 50 cm under de kotehøydene som er angitt på plankartet, slik at ferdig planert terreng inkludert 50 cm jordoverdekning ikke overstiger angitt kotehøyde på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3 kan tekniske rom, avfallsanlegg, sykkelparkering og andre lette konstruksjoner oppføres i byggehøyde maksimum 3,5 meter, forutsatt at de plasseres på en slik måte at det kan dokumenteres at felles uteoppholdsareal har sol på minimum 50 % av arealene 21. mars kl. 15.

4.1.4 Krav til tilgjengelighet
Alle boligene innenfor felt BB skal utformes som tilgjengelige boenheter, og ha universelt utformet atkomst til parkeringsplass i garasjeanlegg, felles renovasjonsanlegg, samt uteoppholdsareal og friområdet. Ved oppføring av rekkehus innenfor felt BK1 skal alle boenheter ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Boligene i felt BK1 skal ha universelt utformet atkomst til parkeringsplass i garasjeanlegg, felles renovasjonsanlegg, samt uteoppholdsareal og friområdet. Ved eventuell oppføring av lavblokk på felt BK1 stilles det samme krav som på felt BB. Boliger i felt BK2 kan oppføres uten krav om tilgjengelige boenheter.

4.1.5 Uteoppholdsareal for boliger
Det skal avsettes minimum 50 m^2 uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA boligformål eller pr. boenhet, hvorav minimum halvparten skal avsettes til felles uteoppholdsareal. Ved beregning av uteromskravet skal ikke areal til parkering under bakken regnes med i BRA boligformål. Areal avsatt som o_FRI kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for boligenes felles uteoppholdsareal med henholdsvis inntil 280 m^2 på BB, 240 m^2 på BK1 og 220 m^2 på BK2.

Småbarnslekeplasser skal lokaliseres slik at det er maksimalt 50 m fra bolig til lekeplass. Innenfor BB, BK1 og BK2 skal det opparbeides til sammen minimum åtte felles småbarnslekeplasser. Småbarnslekeplassene skal være minimum 100 m^2, ha variasjon i lekeapparater, ha sittebenk, være tilrettelagt for barn under seks år og ha gode solforhold. Det skal opparbeides leke- og aktivitetsarealer for større barn. Arealet kan plasseres innenfor friområdet, o_FRI. Det tillates ikke oppført stengsler som kan være til hinder for naturlig barnetråkk i utomhusområdene.

Uterommene skal ha et grønt preg, med innslag av vegetasjon. Uteoppholdsareal over parkeringskjeller skal ha jordoverdekning på 50 cm på store deler av arealet og beplantes med busker og annen vegetasjon. Terreng skal arronderes slik at uteoppholdsarealet blir sammenhengende, uten nivåsprang eller murer ved garasjekjellere, unntatt ved innkjøring til parkeringsanlegg.

4.1.6 Felles parkering
Det skal etableres felles parkering i kjeller innenfor bestemmelsesområde #2 under B1-B5 for B1-B5, og i parkeringskjeller under B6-B9 for B6-B9.
Det skal etableres felles parkering i kjeller innenfor bestemmelsesområde #3 under B10 - B12, for B10 - B12.

Det tillates ikke bakkeparkering i noen av boligfeltene, foruten 5 plasser innenfor #1.
Parkeringsplasser på terreng innenfor bestemmelsesområde #1 skal være felles for BB, BK1 og BK2.

4.2 Boligbebyggelse BB (B1- B7)

4.2.1 Arealbruk
Område BB skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Utforming av bebyggelse
Minste avstand mellom gavler skal være 8 meter. Hvert bygg kan ha maksimal fasadelengde på 38 meter.

4.2.3 *Boligsammensetting*
Minimum 10 % og maksimum 40 % av leilighetene innenfor felt BB skal være toroms. Minimum 10 % av boligene skal være fireroms eller større. Ettroms leiligheter tillates ikke.

4.2.4 Gangforbindelse
Det skal opparbeides felles gangforbindelse med minimum 2,5 meters bredde fra friområdet (o_FRI) til turdrag (o_Td1), på østsiden av B1, B2 og B3, som en del av snarveg mellom Thorry Kiærs veg og turveg o_TV1. Det skal opparbeides en snarveg mellom Thorry Kiærs veg og turveg o_TV4, på vestsiden av B1, B2 og B3.

4.3 Boligbebyggelse BK1 (B8 – B9)

4.3.1 Arealbruk
Område BK1 skal benyttes til rekkehusbebyggelse eller lavblokk.

4.3.2 Utforming
Minste avstand mellom boliggavler på B8 og B9 skal være 8 meter. Ved oppføring av rekkehus med heis fra parkeringskjeller til inngangsplan skal minste avstand mellom heis og boliggavl på B9 være 5 meter.

4.3.3 Boligsammensetting
Ved eventuell utbygging av lavblokk innenfor felt BK1 gjelder samme krav til boligsammensetting som på felt BB.

4.3.4 Gangforbindelse
Gangatkomster fra f_KV4 til boligene i B8 og B9 skal opparbeides fram til o_FRI, og være trinnfrie.

4.4 Boligbebyggelse BK2 (B10 – B12)

4.4.1 Arealbruk
Område BK2 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.4.2 Utforming
Minste avstand mellom fasader i B10 og B11 skal være ti meter. Minste avstand mellom gavler på B11 og B12 skal være to meter. Bebyggelsen på felt B10 skal deles opp i to volum med minimum avstand mellom gavler på to meter, og ha en forskyvning mellom bygningskroppene på minimum to meter. Bebyggelsen skal utformes og terrenget skal arronderes på en slik måte at vestfasade på B10 ikke framstår med en lukket sokkeletasje eller mur.

4.4.3 Gangforbindelse
Gangatkomster fra f_KV4 til boligene på B10, B11 og B12 skal opparbeides fram til o_FRI, og være trinnfrie.

4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – industri, lager og forretning (I/L/F)

4.5.1 Arealbruk
Området skal benyttes til forretning, industri og/eller lagervirksomhet. Det er kun tillatt med salg av plasskrevende varegrupper. Som plasskrevende varegrupper regnes biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, større byggevarer og planteskole/hagesentre. Det tillates ikke etablert dagligvarehandel. Det tillates ikke etablert virksomhet som vil være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende boligområder, som for eksempel støyende eller forurensende industri.

4.5.2 Grad av utnytting
Maksimalt tillatt bebygd areal % - BYA for felt I/L/F er påført plankartet. Det tillates etablert inntil 20 700 m² BRA innenfor formålsgrensen. Maksimum areal til forretning er 8000 m² BRA.
Minimum grad av utnytting for felt I/L/F skal være 140 % - BRA.

4.5.3 Byggehøyder
Bebyggelsens byggehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet.

4.5.4 Plassering og utforming
Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Dette gjelder også eventuelle parkeringsanlegg under terreng. Bygningsmassen skal underdeles i minst tre volumer. Hvert bygg kan ha maksimal fasadelengde på 56 meter. Minimum avstand mellom gavler skal være 7 meter. Midlertidige bygg og skur tillates ikke. Det tillates ikke etablert parkering, utstillingsareal, gjerder eller faste installasjoner utenfor byggegrensen. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke benyttet til lagring, med unntak av utstillingsareal for plasskrevende varer, plassert innenfor byggegrensen.

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming og materialbruk. Det skal tas hensyn til det bevaringsverdige gårdsanlegget på nabotomt. Bebyggelsen skal utformes og terrenget skal arronderes på en slik måte at fasader mot Peder Myhres veg ikke framstår som en lukket sokkeletasje eller mur. Inngangsarealer skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

Arealet mellom byggegrense og atkomstvegen (f_KV3/f_KV2) skal beplantes med en trerekke, på en slik måte at de grønne arealene rundt gårdsanlegget visuelt trekkes ut til Peder Myhres veg. Øvrige arealer mellom byggegrense og formålsgrense skal beplantes og ha et grønt preg.

4.5.5 Parkering
Det tillates maksimum 14 bakkeparkeringsplasser innenfor felt I/L/F. Resterende parkering skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng. Det tillates ikke parkering på terreng eller

parkering eksponert i fasadeliv mot Peder Myhres veg eller atkomstveg f_KV2, F_KV3. Utstillingsareal for biler kan tillates utover angitte bakkeparkeringsplasser, med maksimum areal 700 m^2.

4.5.6 Uterom og gangforbindelser
Minimum 300 m^2 skal tilrettelegges for møteplasser og uteopphold, på bakkeplan ved turveg o_TV3. Det skal opparbeides gangforbindelser som er skilt fra kjøre- og parkeringsareal, fra inngangssoner i byggene til fortau i atkomstveg (f_ KV2/f_KV3), til fortau i Peder Myhres veg (o_FT1) og til turveg o_TV3.

4.6 Renovasjonsanlegg
Innenfor o_Ren skal det etableres returpunkt med nedgravde containere for papp og glass- og metallemballasje.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankartet og i samsvar med godkjente tekniske planer. Det kan tillates mindre justeringer av traseene ved detaljplanlegging, forutsatt at krav til sikt og andre planbestemmelser er ivaretatt. Langs veger med stigning mer enn 5 % skal det opparbeides tilstrekkelig antall hvilerepos.

5.1 Kjøreveg
Kjøreveg o_ KV1 skal benyttes til offentlig veg.
Kjøreveg f_KV1 skal være felles for Gnr/Bnr: 23/196, 197, 524, 669, 670 og 861.
Kjøreveg f_KV2 skal være felles atkomstveg for felt I/L/F, BB, BK1, BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/935, 23/66, 23/46, 23/948 og 23/949.
Kjøreveger f_KV3 og f_KV4 skal være felles atkomstveger for felt BB, BK1, BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/935, 23/46, 23/948 og 23/949.
Kjøreveg f_KV5 skal være felles atkomstveg for Gnr/Bnr: 23/309, 23/948 og 23/949.
Kjøreveg f_KV6 skal være felles for felt BB.

5.2 Fortau
Fortau o_FT1 skal benyttes til offentlig fortau.
Fortau f_FT1 skal være felles for felt BB, BK1, BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/46, 23/948 og 23/949.
Fortau f_FT2 skal være felles for felt BB, BK1, BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/948 og 23/949
Fortau f_FT3 skal være felles for felt I/L/F, BB, BK1, BK2, og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/46, 23/948 og 23/949

5.3 Gangveg
Gangveg o_GV skal benyttes til offentlig gangveg. Innenfor areal avsatt til o_GV, skal det etableres trapp med bredde 2,5 meter. Trappa og støttemur skal ha rekkverk. Det skal etableres minimum tre hvilerepos ved trappa.

5.4 Gang-/sykkelveg
Gang-/sykkelveg o_GS1-o_GS5 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.
Gang-/sykkelveg f_GS1 skal være felles for felt BB, BK1,BK2 og for Gnr/Bnr: 23/309, 23/948 og 23/949.

5.5 Sykkelveg
Sykkelveg o_SV skal benyttes til offentlig sykkelveg.

§6 GRØNNSTRUKTUR
Det kan tillates mindre justeringer av traseer innenfor områdene.

6.1 Turdrag
o_Td1 - o_Td6 skal benyttes til offentlig turdrag og opparbeides i samsvar med godkjente tekniske planer.
Innenfor o_Td6 skal det etableres trær og skjermende vegetasjon på en slik måte at området framstår som en grønn buffer mellom felt I/L/F og det bevaringsverdige gårdsanlegget.
Innenfor o_Td5, mellom o_GS5 og f_FT1, skal det etableres trapp med bredde 2,5 meter. Trappa skal ha rekkverk og minimum tre hvilerepos.

6.2 Turveg
o_TV1, o_TV2, o_TV3 og o_TV4 skal benyttes til offentlig turveg og opparbeides i samsvar med godkjente tekniske planer. Turvegene skal opparbeides med bredde minimum 2,5 meter.

6.3 Friområde, o_FRI
o_FRI skal benyttes til offentlig friområde. Opparbeidelse av friområdet skal skje i henhold til tekniske planer godkjent av Trondheim kommune. o_FRI kan ikke benyttes til anleggs-, rigg- eller deponiområde.

Området skal utformes som et offentlig leke- og rekreasjonsareal, for bruk i alle årstider.
Området skal ha et grønt preg, og sonedeles med mulighet for støyende og stille aktiviteter. Området skal minimum inneholde;
- ballflate med slitesterkt dekke (minimum 250 m^2)
- leke- og aktivitetsareal for større barn (minimum 250 m^2)
- småbarnslekeplass (minimum 100 m^2)
- møteplasser/sittegrupper.

Det skal opparbeides følgende gangforbindelser gjennom friområdet:
- Fra o_GS5 til offentlig friområde o_AU1 i reguleringsplan r- 20090003 på Nedre Humlehaugen.
- Fra Thorry Kiærs veg mot turveg o_TV1.
- Fra Thorry Kiærs veg mot turveg o_TV4.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone, frisikt
Innen sikringssonene for frisikt, H_140, tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

8.2 Andre sikringssoner - areal avsatt til mulig jernbanetunnel
Innenfor H190 skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre eller vanskeliggjøre planlegging og utbygging av dobbeltspor med tilhørende nødvendige funksjoner. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighet. Energibrønner eller andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet.

8.3 Infrastruktursone – støyskjermingstiltak (H410)
Innenfor arealer vist med infrastruktursone skal det etableres en støyvoll på inntil 5 meters høyde og støyskjerm med høyde inntil 3 meter over vollen. Vollen skal gis en naturlig tilpasning til terrenget

langs E6. Endelig utforming skal fremgå av teknisk plan, og være godkjent av Trondheim kommune og Statens vegvesen. Vollen skal mot E6 ha en stigning på maks. 1:3 og utføres med vedlikeholdsvennlig vegetasjon.

8.4 Bevaring av naturmiljø(H560)

Tiltak som kan forringe hensynssonens funksjon som bevaringsverdig naturmiljø tillates ikke.

Alle trær i alleen langs o_TV1 skal bevares, foruten trær som må hugges på grunn av omlegging av turvegen. Trær som må felles på grunn av omlegging av turvegen og etablering av ny gangatkomst, skal erstattes av nye trær. Fjerning av trær kan bare skje etter faglig vurdering, og i samråd med Trondheim kommune.

8.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bautasteinen er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4 og skal bevares. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant, jf. Kulturminnelovens § 6. Bautasteinen skal under anleggsarbeid som kan berøre den gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstille kravene satt i T-1442/2016 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.* Lydnivå innendørs skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Boliger skal ha tilstrekkelige uteoppholdsarealer som ikke overstiger L_{den} = 55 dBA. Alle boenheter med en fasade i gul støysone skal ha en stille side med støynivå mindre enn L_{den} 55 dB. Minst ett soverom skal legges mot stille fasade. Boliger i rød støysone tillates ikke.

Det skal etableres støyskjerm på inntil 1,2 meter mellom o_GS5 og Humlehaugvegen som vist på plankartet. Støyskjermen skal plasseres minimum 1,5 meter fra kjørebane, for å sikre areal til snøopplag. Minst 50 % av støyskjermen skal være gjennomsiktig. Det skal etableres støyskjerm på inntil 1,9 meter mellom o_GS5 og felt BK som vist på plankartet. Minst 50 % av støyskjermen skal være gjennomsiktig.

Det skal etableres støyvoll på inntil 5 meter og støyskjerm på inntil 3 meter langs E6.
Deler av støyskjerm og -voll langs E6 tillates etablert innenfor eiendomsgrensene til gnr/bnr 23/46 og 23/510. Endelig utforming skal godkjennes av Trondheim kommune og Statens vegvesen. Minst 50 % av støyskjermen skal være gjennomsiktig.

10.2 Plan for anleggsperioden

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

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

10.3 Avfallshåndtering
Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg for restavfall og papir. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet. Avfallshåndtering for industri/lager/forretning skal ivaretas innenfor formålsgrensen, henholdsvis som nedgravde containere eller integrert i bebyggelsen.

10.4 Geotekniske forhold
Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Ved prosjektering skal det tas hensyn til de anbefalinger gitt i geoteknisk vurdering av Multiconsult, datert 13.2.2017.

10.5 Forurenset grunn
Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

10.6 Disponering av matjord
Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes utenfor planområdet må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge godkjent plan for disponering av matjord.

10.7 Fordrøyningsanlegg for regnvann
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor alle byggeområder og arealer avsatt til felles grønnstruktur, med unntak av areal innenfor sikringssone for mulig jernbanetunnel. Plassering skal vises på tekniske planer og utomhusplan, og være godkjent av Trondheim kommune.

10.8 Undersentral for fjernvarme
Undersentral for fjernvarme tillates etablert innenfor planområdet, unntatt på areal innenfor sikringssone for mulig jernbanetunnel, hensynssone bevaring kulturmiljø/naturmiljø, i uteoppholdsarealer, grønnstruktur eller friområdet. Plassering skal vises på utomhusplan, og være godkjent av Trondheim kommune.

10.9 Nettstasjoner
Nettstasjoner tillates etablert innenfor planområdet, unntatt innenfor sikringssone for mulig jernbanetunnel, hensynssone bevaring kulturmiljø/naturmiljø, i uteoppholdsarealer, grønnstruktur og friområdet. En eventuell nettstasjon innenfor byggeområde for boligbebyggelse skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1. Plassering av nettstasjon(er) skal gjøres i samråd med kommunen og energileverandøren. Ny nettstasjon må være etablert før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet.

10.10 Etablering av tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann – og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

10.11 Dokumentasjon av bygninger som skal rives
Eksisterende bygninger som skal rives skal før riving dokumenteres ved tegninger med målestav og fotografi utvendig og innvendig.

10.12 Dokumentasjon av storulykkesrisiko for felt I/L/F

Det skal dokumenteres at *Storulykkesrisiko* er utredet i henhold til Storulykkesforskriften og tilhørende veileder, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt I/L/F, på grunn av områdets nærhet til gasstank ved papirfabrikken.

§11 REKKEFØLGEKRAV

11.1 Opparbeidelse av bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vekstsesong for sesongavhengige arbeider.
Uterom og gangforbindelser skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt I/L/F.

11.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

11.2.1 Kjøreveg

o_KV1 (inkludert ny rundkjøring) og f_Kv2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.
f_KV3 og f_KV4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

11.2.2 Fortau

o_FT1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.
f_FT1 og f_FT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.
f_FT3 skal være ferdig opparbeidet fram til avkjøring til I/L/F-området før det gis ferdigattest for dette området.
f_FT3 skal i sin helhet være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger i området.

11.2.3 Gang- og sykkelveger

o_GS1-o_GS4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.
f_GS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.
Trapp i o_GV skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.
o_SV skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

11.2.4 Gangforbindelser til metrobussholdeplass

Gangforbindelser fra boliger til metrobussholdeplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

11.3 Opparbeidelse av grønnstruktur

11.3.1 Turveg

o_TV1, o_TV3 og o_TV4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.
o_TV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.
Trapp fra f_FT1 til o_GS5, gjennom o_Td5, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

11.3.2 Friområde
Turstier og leke – og aktivitetsarealer for større barn (inkludert balløkke), skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.
o_FRI skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor felt BB.

11.4 Støyskjermingstiltak
Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

11.5 Skolekapasitet og trafikksikker skoleveg
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet og trafikksikker skoleveg til barneskole og ungdomsskole.

11.6 Medvirkning fra barn og unge
Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for friområdet. Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en redegjørelse for hvordan dette er ivaretatt.

11.7 Trinnvis utbygging
Ved trinnvis utbygging av felt I/L/F skal det dokumenteres at krav til minimumsutnyttelse og krav til uterom kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak.

Ved trinnvis utbygging av BB, BK1 og BK2 skal det dokumenteres at minimumskrav til antall boliger, krav til boligsammensetting og krav til uteoppholdsareal kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Vedlegg: Geoteknisk vurdering, Multiconsult, datert 13.2.2017.

RAPPORT

Ranheim Vestre

OPPDRAGSGIVER
Ranheim Vestre AS

EMNE
Geoteknisk vurdering for reguleringsplan

DATO / REVISJON: 13. februar 2017 / 01
DOKUMENTKODE: 416235-RIG-RAP-002



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten Multiconsults skriftlige samtykke.

Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Ranheim Vestre**	DOKUMENTKODE	416235-RIG-RAP-002
EMNE	Geoteknisk vurdering for reguleringsplan	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Ranheim Vestre AS**	OPPDRAGSLEDER	Tor-Helge Vehn Antonsen
KONTAKTPERSON	Terje Steen	UTARBEIDET AV	Alberto Montafia
KOORDINATER	SONE: 32V ØST: 576834 NORD: 7033708	ANSVARLIG ENHET	3012 Midt Geoteknikk
GNR./BNR./SNR.	23/1, 24/1 Trondheim		

SAMMENDRAG

Multiconsult AS er engasjert som geoteknisk rådgiver av Ranheim Eiendomsutvikling AS for å utrede områdestabiliteten i forbindelse med regulering av tomtene 23/1 og 24/1 på Ranheim i Trondheim. På dette området planlegges det nye boliger og nye næringsbygg. Som grunnlag for vurderingene gjelder alt. 1 og 2 i mulighetsstudie fra Per Knudsen Arkitektkontor AS av 10.12.2013, *samt nytt forslag til reguleringsplan av dato 22. desember 2016.*

Foreliggende rapport inneholder vurdering av stabilitet i området, vurdering av fundamenteringsforhold og mulige fundamenteringsløsninger, samt innledende vurderinger vedrørende gravearbeider.

Planområdet vest for Humlehaugveien vurderes klarert med hensyn til fare for kvikkleireskred. For planområdet øst for Humlehaugveien (boligområde B4) må kvikkleiresone «399 Ranheim» utredes i henhold til NVEs retningslinjer (2/2011), og dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. *I revidert reguleringsplan er dette området tatt bort, dermed bortfaller krav til utredning av kvikkleiresone 399 «Ranheim».*

I videre prosjektering, når laster og nivåer i forhold til valgte løsninger foreligger, forutsettes vurderinger og beregninger vedrørende lokal stabilitet utført.

Fundamenteringsforhold varierer en del fra boligområde til boligområde. Avhengig av topografi, type løsmasser og dybde til berg, vurderes både direkte fundamentering og fundamentering på peler godt egnede metoder for reguleringsområdet.

Generelt kan det etableres byggegroper i åpen skjæring i de fleste boligområdene, samt i forbindelse med oppføring av næringsbygg. Der hvor åpen skjæring ikke er gjennomførbart, vil oppstøtting med for eksempel spunt være en mulig og aktuell løsning.

Rapporten er revidert med områdeinndeling i henhold til revidert forslag til reguleringsplan av dato 22. desember 2016. Jfr. kapittel 6.1.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
			Alberto Montafia	Tor-Helge Vehn Antonsen	
01	8.2.2017	Betegnelse delområder iht. nyeste reguleringsplan	Alberto Montafia	Tor-Helge Vehn Antonsen	Arne Vik
00	09.04.2014	Geotekniske vurderinger for reguleringsplan - klar for 3. partskontroll	Alberto Montafia	Tor-Helge Vehn Antonsen	Arne Vik

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 6
1.1 Bakgrunn 6
1.2 Kort omtale om prosjekt 6
2 Myndighetskrav 6
2.1 Kvalitetssikring 6
2.2 Standarder og retningslinjer 6
3 Grunnlag 7
3.1 Grunnundersøkelser 7
3.2 Stabilitetsberegninger 7
3.3 Geofysiske grunnundersøkelser 7
4 Terreng og grunnforhold 8
4.1 Topografi 8
4.2 Grunnforhold 8
4.2.1 Kvikkleiresoner 8
4.2.2 Løsmasser og berg 10
4.2.3 Grunnvanns- og poretrykksforhold 10
5 Stabilitet 11
5.1 Generelt 11
5.2 Sikkerhetskrav 11
5.3 Materialparametere 12
5.3.1 Totalspenningsanalyse (ADP-analyse) 12
5.3.2 Effektivspenningsanalyse (aϕ-analyse) 12
5.4 Resultater 13
5.4.1 Profil J-J 13
5.4.2 Profil K-K 14
5.4.3 Profil L-L 14
5.4.4 Profil M-M 14
5.5 Vurdering av stabiliteten 14
5.5.1 Områdestabilitet 14
5.5.2 Lokal stabilitet 14
6 Øvrige geotekniske forhold 15
6.1 Fundamentering 15
6.1.1 Næringsbygg ..... **Error! Bookmark not defined.**
6.1.2 Boligområde B1 ..... **Error! Bookmark not defined.**
6.1.3 Boligområde B2 ..... **Error! Bookmark not defined.**
6.1.4 Boligområde B3a 15
6.1.5 Boligområde B3b 15
6.1.6 Boligområde B4 15
6.2 Gravearbeider 16
6.2.1 Etablering av infrastruktur – Vei/VAR 16
6.2.2 Etablering av byggegroper 16
7 Generelle geotekniske krav 16
8 Referanser 17

TEGNINGER

416235-RIG-TEG	-000	Oversiktskart
	-001	Borplan (fra 416235-RIG-RAP-001)
	-002	Borplan (ny versjon med beregningsprofiler)
	-042.13	s_{uA}, SHANSEP-tolkning, profil J-J x=58 m
	-042.14	s_{uA}, SHANSEP-tolkning, profil K-K x=75 m
	-042.15	s_{uA}, SHANSEP-tolkning, profil K-K x=120 m
	-043.13	s_{uA}, SHANSEP-tolkning, profil M-M x=65 m
	-043.14	s_{uA}, SHANSEP-tolkning, profil M-M x=136 m
	-043.15	s_{uA}, SHANSEP-tolkning, profil M-M x=210 m
	-090.3	Tolkning treaksforsøk, E4 d=7,3 m
	-091.3	Tolkning treaksforsøk, E5 d=6,15 m
	-092.3	Tolkning treaksforsøk, I1 d=6,3 m
	-093.3	Tolkning treaksforsøk, I4 d=6,15 m
	-110	Lagdeling Profil A-A
	-111	Lagdeling Profil B-B
	-112	Lagdeling Profil C-C
	-113	Lagdeling Profil D-D
	-114	Lagdeling Profil E-E
	-115	Lagdeling Profil F-F
	-116	Lagdeling Profil G-G
	-117	Lagdeling Profil H-H
	-118	Lagdeling Profil I-I
	-119	Lagdeling Profil J-J
	-120	Lagdeling Profil K-K
	-121	Lagdeling Profil L-L
	-122	Lagdeling Profil M-M
	-300	Beregningsresultater, ADP-analyse Profil J-J
	-301	Beregningsresultater, ADP-analyse Profil K-K
	-302	Beregningsresultater, ADP-analyse Profil L-L
	-303	Beregningsresultater, ADP-analyse Profil M-M
	-310	Beregningsresultater, aϕ-analyse Profil J-J
	-311	Beregningsresultater, aϕ -analyse Profil K-K
	-312	Beregningsresultater, aϕ -analyse Profil L-L
	-313	Beregningsresultater, aϕ -analyse Profil M-M

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Multiconsult AS er engasjert som geoteknisk rådgiver av Ranheim Vestre AS for å utrede områdestabiliteten i forbindelse med regulering av tomtene 23/1 og 24/1 på Ranheim i Trondheim. På dette området planlegges det nye boliger og nye næringsbygg.

Foreliggende rapport inneholder vurdering av stabilitet i området, vurdering av fundamenteringsforhold og mulige fundamenteringsløsninger, samt innledende vurderinger vedrørende gravearbeider (etablering av infrastruktur – Vei/VAR, samt etablering av byggegroper).

1.2 Kort omtale om prosjekt

Reguleringsplan omfatter utbygging i *fem områder, betegnet BB, BK1, BK2, B/T/N og I/L/N.* I tillegg er det planlagt flere grønne områder. Alternativ 1 og 2 i mulighetsstudier fra Per Knudsen Arkitektkontor av 10.12.2013 ligger til grunn for utførte stabilitetsberegninger. Foreliggende rapport er revidert slik at delområdene får de nyeste betegnelsene, viser til *nytt forslag til reguleringsplan av dato 22. desember 2016.*

Område *I/L/F* ligger på den sørvestre delen av reguleringsområdet. *B/N/T* tilsvarer stort sett området hvor per i dag gården Ranheim Vestre ligger. Boligområde *BB* ligger på den nedre delen av skråningen vest for rundkjøringen ved Reppe og Humlehaugveien, og grenser mot boligområde B05/B07 på Nedre Humlehaugen. *BK1 og BK2* ligger på den øvre delen av denne skråningen opp mot Humlehaugveien. B4 ligger like øst for Humlehaugveien *men er ikke lengre med i reguleringsplanen.*

Generelt planlegges det bygg med 3 - 4 etasjer, enkelte med underetasje, på alle boligområdene. Videre viser alternativ 2 av mulighetsstudie (Per Knudsen Arkitektkontor, 10.12.2013) 6 bygg med 7 etasjer på område *BK1 og BK2.*

2 Myndighetskrav

2.1 Kvalitetssikring

Oppdraget er kvalitetssikret i henhold til Multiconsults styringssystem. Systemet er bygget opp med prosedyrer og beskrivelser som er dekkende for kvalitetsstandard NS-EN ISO 9001:2008 (ref. /1/).

2.2 Standarder og retningslinjer

Dette oppdraget er underlagt følgende standarder og retningslinjer:

- Eurokode 0 – «Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner» (ref. /2/)
- Eurokode 7 – «Geoteknisk prosjektering. Del 1: Allmenne regler» (ref. /3/)
- NVEs retningslinjer 2/2011 – «Flaum og skredfare i arealplanar» (ref. /4/)

3 Grunnlag

3.1 Grunnundersøkelser

Lagdeling og materialparametere er i hovedsak bestemt med bakgrunn i resultatene fra de nye grunnundersøkelsene utført av Multiconsult, som er presentert i datarapport 416235-RIG-RAP-001 (ref. /5/). I tillegg er resultatene fra grunnundersøkelsene fremstilt i følgende rapporter også benyttet:

- Multiconsult AS, rapport 412975-1 «Ranheim skole. Grunnundersøkelser, datarapport» (25. april 2008)
- Multiconsult AS, rapport 412975-3. «Ranheim skole. Vurdering av rasfare. Supplerende grunnundersøkelser. Datarapport» (2008)
- Multiconsult AS, rapport 413356-3 «Utbyggingsområde Nedre Humlehaugen. Grunnundersøkelser, datarapport» (14. september 2010)
- Multiconsult AS, rapport 411000-1. «Humlehaugen. Grunnundersøkelser» (2006)
- Kummeneje, rapport O.5987 nr 4. «E6 Øst. Bromstadvn.-Reppe. Reppeområdet. Datarapport for grunnundersøkelser» (1987).

3.2 Stabilitetsberegninger

Følgende stabilitetsrapporter vurderes relevante i forhold til Ranheim Vestre:

- Multiconsult AS, 415792-RIG-NOT-003 rev. 00 «Nedre Humlehaugen B05/B07, stabilitetsberegning og reetablering av parkeringsplass» (8. oktober 2013)
- Multiconsult AS, rapport 413356-4 «Utbyggingsområde Nedre Humlehaugen. Stabilitet i byggefase. Beregninger, vurderinger og retningslinjer» (27. september 2010)

3.3 Geofysiske grunnundersøkelser

Høsten 2013 utførte APEX Geoservices geofysiske undersøkelser på Ranheim Vestre. Det ble utført både elektriske (ERT) og seismiske målinger (MASW). Disse undersøkelsene er nærmere omtalt i egen rapport fra APEX (ref. /16/). Plassering av ERT-profilene og MASW-punktene er vist på tegning 416235-RIG-TEG-002 i foreliggende rapport.

4 Terreng og grunnforhold

4.1 Topografi

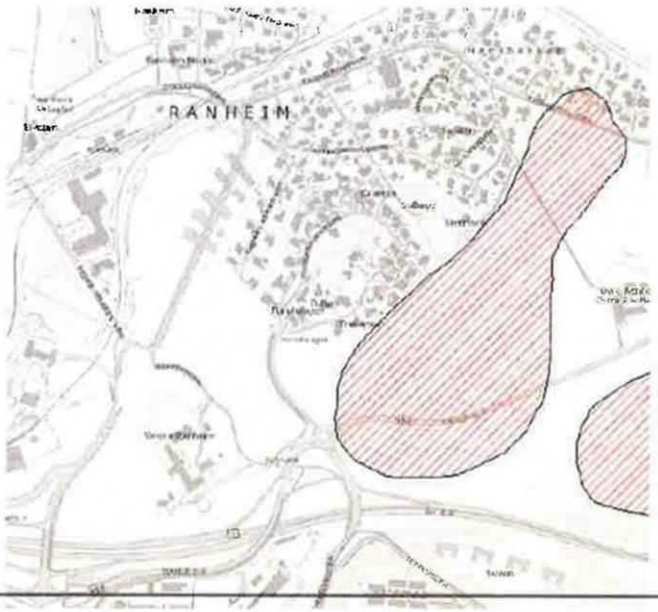
Planlagt reguleringsområde dekker et areal på ca. 80 daa. Hele området ligger i en skråning vendt mot vest-nordvest. I nordre del av tomta har skråningen en relativt jevn helning på 1:8,5. Nær østre/sørøstre begrensning av reguleringsområde er terrenget brattere mot eksisterende veier. I søndre del av reguleringsområdet har terrenget en gjennomsnittlig helning på 1:9, som avtar mot Peder Myhres veg. Like vest for eksisterende stall ligger en brattere ca. 5 meter høy skråning. Område øst for Humlehaugveien ligger på toppen av en østvendt skråning, med en gjennomsnittlig terrenghelning på ca. 1:20.

4.2 Grunnforhold

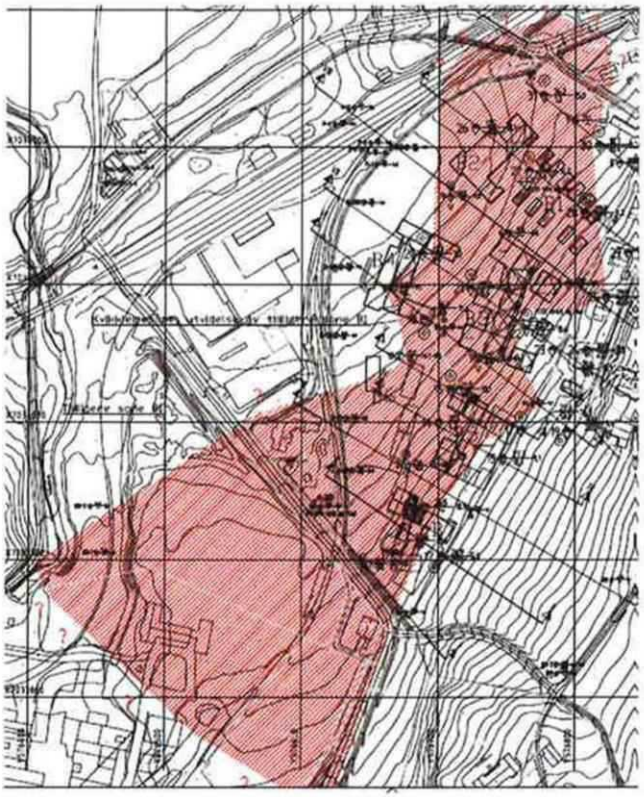
Grunnforholdene over reguleringsområdet er beskrevet i detalj i egen datarapport (ref. /5/). I foreliggende rapport oppsummeres punktene som er mest relevante for vurdering av områdets stabilitet.

4.2.1 Kvikkleiresoner

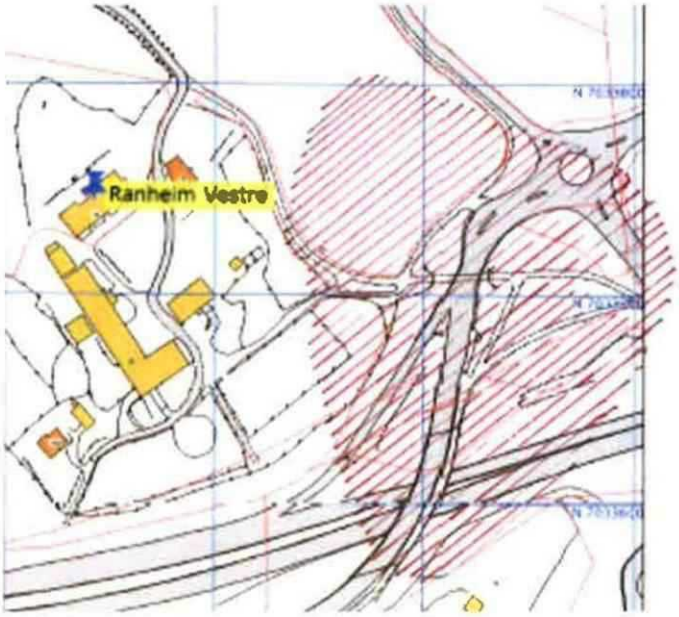
Utbyggingsområdet grenser mot 3 kvikkleiresoner som ligger mot nordvest, nordøst og mot sørøst. Østre del av tomter 24/1 og 23/1 grenser mot kvikkleiresone «399 Ranheim», som i NVEs kvikkleirekart er klassifisert med middels faregrad og risikoklasse 3. Nordre/nordvestlige del av tomtene 24/1 og 23/1, grenser mot en kvikkleiresone som ikke er avmerket på NVEs kvikkleiresonekart, men som ble påvist gjennom grunnundersøkelser for utbyggingen av Nedre Humlehaugen (ref. /9/). I den sørøstlige delen av tomtene 24/1 og 23/1, er det tidligere påvist en mindre kvikkleiresone, som heller ikke er avmerket på NVEs kvikkleiresonekart for Trondheim kommune. Denne mindre kvikkleiresona, benevnt som «B2» i rapport 412975-4 (ref. /8/), strekker seg i retning nordøst og inkluderer kryssområdet for E6 og Reppe. Viser for øvrig til figur 4-1, 4-2 og 4-3 nedenfor.



Figur 4-1) Beliggenhet av kvikkleiresone «399 Ranheim» ved planlagt utbyggingsområde (skrednett.no).



Figur 4-2) Beliggenhet av kvikkleiresone som ble påvist gjennom grunnundersøkelser for utbyggingen av Nedre Humlehaugen (ref. /9/).



Figur 4-3) Beliggenhet av mindre kvikkleiresone, benevnt som «B2» i rapport 412975-4 (ref. /8/),

4.2.2 Løsmasser og berg

Reguleringsområdet kan hovedsakelig deles i tre områder med bakgrunn i kartlagte og tolkede grunnforhold. I nord, mellom Profil F-F og Profil I-I, består grunnen hovedsakelig av tørrskorpeleire over leire. Den sørvestre delen karakteriseres av liten løsmassemektighet og forholdsvis grove jordmasser. Den sørøstre delen karakteriseres av større løsmassemektighet og bløtere leire. På området øst for Humlehaugvegen er det også tørrskorpeleire over leire, slik som den nordlige delen av området vest for Humlehaugvegen (ref. Profil H-H og Profil I-I, tegning 416235-RIG-TEG-107 og -108 i /5/). Sonderingen i borpunkt H5 indikerer at det ca. 12 m under terreng er et ca. 2 m mektig lag med bløtere materiale.

Berghorisonten og terrenget heller i samme retning (mot vest) i vestre del av reguleringsområde. Eksisterende bygg står der hvor berg danner en slags rygg, og det antas at bergflata øst for ryggen heller relativt bratt mot sørøst. I boligfeltet nord for borpunkt I4 er det berg i dagen og det kan tyde på at bergoverflaten under borpunkt I4 ligger grunnere enn under borpunkt H5. Plassering av borpunktene vises på tegning 416235-RIG-TEG-001.

4.2.3 Grunnvanns- og poretrykksforhold

2 poretrykksmålere ble installert i borpunkt E4 og 2 i borpunkt I1. Se tegning 416235-RIG-TEG-001.

Måling antyder at poretrykksforholdene i borpunkt E4 er høyere enn hydrostatisk (høyt pore-overtrykk), mens det i borpunkt I1 er nærmere en hydrostatisk poretrykksfordeling. Grunnvannstand i borpunkt E4 er ut fra poretrykksmålingene beregnet til å ligge ca. 4,5 m «over» terreng, og 0,6 m under terreng i borpunkt I1.

Basert på grunnforholdene antas nedbør å drenere ut i foten av skråninga, i skille mellom øvre lag av friksjonsmasser og underliggende lag av leire.

5 Stabilitet

5.1 Generelt

Stabilitetsanalyser omfatter beregninger av stabilitet i beregningsprofiler som vurderes å være kritisk. Stabilitet beregnes både i dagens tilstand og etter ferdig utbygging. Beregningene er basert på både total- og effektivspenningsanalyser (henholdsvis ADP- og aϕ-analyser). I begge tilfeller benyttes dagens topografi, da det ikke foreligger tegningsgrunnlag som viser topografi etter utbygging.

Laster på grunn fra utbyggingen estimeres ut fra alt. 1 og 2 i mulighetsstudie fra Per Knudsen Arkitektkontor AS av 10.12.2013. Ved kjellere/underetasjer er vekt av utgravd jord trukket fra.

Det er valgt å beregne stabiliteten i 4 profiler, som fremkommer av tegning 416235-RIG-TEG-002.

Beregninger i Profil J-J vurderer stabiliteten på området hvor det ble påtruffet kvikkleire, altså rundt borpunkt E5. Med bakgrunn i de geofysiske undersøkelsene, vurderes det å være stor sannsynlighet for at dreietrykksondering i borpunkt D5 ble avsluttet i et fastere lag over bløtere masser. Borpunkt D5 sin nærhet til borpunkt E5 (jamfør borplan i tegning 416235-RIG-TEG-001) gjør derfor at det antas kvikkleire/sprøbruddsmateriale i dybden i borpunkt D5.

I Profil K-K vurderes stabiliteten av delområde B3b. Det er ikke påvist kvikkleire i borpunktene i nærheten av Profil K-K, men en kvikkleireforekomst er kartlagt like øst for beregningsprofilet, under rundkjøringen.

I Profil L-L beregnes stabiliteten av boligområde B4 vestover, samt stabiliteten av søndre delen av område B3a.

Profilet lengst nord, betegnet M-M, dekker antatt mest kritisk topografi og løsmassemektighet. Her vurderes stabiliteten av boligområde B4 vestover, samt stabiliteten av nordre delen av område B3a.

Lagdeling mellom borpunktene er hovedsakelig tolket ut fra resultatene av de geofysiske undersøkelsene, avstemt i forhold til resultat fra de geotekniske grunnundersøkelsene (spesielt R-CPTu-sonderinger og rutineundersøkelser av sylinderprøver).

5.2 Sikkerhetskrav

Eurokode 7 stiller krav om en beregningsmessig partialkoeffisient $\gamma_m \geq 1{,}25$ for effektivspenningsanalyser og $\gamma_m \geq 1{,}40$ for totalspenningsanalyse.

NVEs retningslinjer stiller krav om en beregningsmessig partialkoeffisient $\gamma_m \geq 1{,}40$ for både effektivspenningsanalyser og totalspenningsanalyse i områder med kvikkleire.

5.3 Materialparametere

Materialparameterne er i hovedsak hentet og tolket fra resultatene av grunnundersøkelsene utført av Multiconsult i november/desember 2013. Det er i tillegg benyttet data fra andre relevante rapporter, nevnt i kapittel 3.1, samt erfaringsverdier hentet fra SVV HB016 (ref. /17/).

5.3.1 Totalspenningsanalyse (ADP-analyse)

I totalspenningsanalyse er det for materialene betegnet som «leire» og «kvikkleire/ sprøbruddsmateriale» benyttet skjærstyrkeprofiler hvor anisotropiforhold, altså forhold mellom aktiv, direkte og passiv skjærstyrke, er ivaretatt (ADP-analyse). Udrenerte styrkeparametere er bestemt med bakgrunn i både felt- og laboratorieundersøkelser. Verdier for s_u fra enaks- og konusforsøk er i våre vurderinger betraktet som verdier for direkte skjærstyrke s_{uD}. Verdier hentet fra treaksialforsøk representerer jordens aktive skjærstyrke.

Aktiv skjærstyrkeprofiler er også tolket fra resultater av utførte R-CPTu sonderinger via SHANSEP-metoden. Tolkningene er vist i tegninger 416235-RIG-TEG-042.13, -042.14, -042.15,-043.13, -043.14, -043.15: I alle profilene øker aktivskjærstyrke s_{uA} med 0,33 kPa for hver 1 kPa økning i effektiv-overlagringsspenning p'_0. Skjærstyrke på toppen av profilen beregnes ut fra overkonsolideringsgrad OCR.

Designverdiene er redusert med 15 % i de sensitive/kvikke massene, i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 (ref. /4/). Tabell 5-1 oppsummerer anvendte ADP-faktorer i udrenerte materialer:

Tabell 5-1: Oversikt over valgte ADP-faktorer

Material	***γ [kN/m³]***	***s_{uA}-koeffisient***	***s_{uD}-koeffisient***	***s_{uP}-koeffisient***
Leire	20,0	1,00	0,66	0,33
Kvikkleire	20,0	0,85	0,57	0,28

I dybden i Profil J-J, på ca. 18 m dybde i borhull E5, er det påtruffet sensitiv/kvikk leire med flere tynne lag av fin sand (ref. /13/). Oppførselen av disse massene (drenert eller udrenert) er vanskelig å vurdere. Det er valgt å betrakte dette laget som kvikkleire, men med s_{uD} og s_{uP} koeffisienter øket til 0,6 og 0,3 på grunn av lagdelingen med fin sand. Jordarten betegnet som «Leire, fast» i profiler K-K, L-L og M-M har en konstant skjærstyrke lik 70 kPa og forholdene direkte-/aktivskjærstyrke og passiv-/aktivskjærstyrke er lik 1 i begge tilfeller.

5.3.2 Effektivspenningsanalyse (aφ-analyse)

Drenert materialparametere er tolket fra resultater av nye og tidligere laboratorieundersøkelser, samt hentet fra erfaringsverdier i Statens vegvesens Håndbok 16 (ref. /17/). Tolkede treaksialforsøk er presentert i tegningene 416235-RIG-TEG-090.3, -091.3, -092.3 og -093.3. Følgende parametere er benyttet i beregningene:

Tabell 5-2: Oppsummering av jordatenes effektivparametere

Material	***γ [kN/m³]***	***γ' [kN/m³]***	***φ [°]***	***a [kPa]***	***c' [kPa]***	***Kilde***
Fyllmasser	19,0	9,0	35,0	1,0	0,7	SVV HB016 (/17/)
Kvikkleire	20,0	10,0	24,0	8,0	3,5	413356-3 (/9/)
Leire	20,0	10,0	26,5	10,0	5,0	Treaksialforsøk
Silt	19,0	9,0	31,0	2,0	1,2	SVV HB016 (/17/)
Tørrskorpe	19,0	9,0	30,0	5,0	2,9	SVV HB016 (/17/)
Leire, fast	20,0	10,0	28,0	10,0	5,3	SVV HB016 (/17/)

Antatte kvikkleirmasser som ligger på ca. 18 m dybde mot øst i Profil J-J, beregnes med noe høyere friksjonsvinkel (25,0°) og litt lavere attraksjon (8,0 kPa) enn «vanlig» kvikkleire, på grunn av lagdelingen med finsand.

For å ta høyde for poreovertrykk målt i borpunkt E4 (ref. kap. 4.2.3), reduseres effektivvekt γ' av massene i Profil J-J med 1 kN/m^3 i forhold til verdiene i

Tabell 5-2. Det antas hydrostatisk poretrykksforhold i de øvrige profilene. Laget betegnet som «Leire, tørrskorpig» i profil K-K, vurderes ut fra grunnundersøkelsene å være noe fastere enn omkringliggende leire. I beregningene er det imidlertid valgt å bruke samme materialparametere som «Leire» i

Tabell 5-2.

5.4 Resultater

Resultater fra både total- og effektiv-spenningsanalyse er oppsummert i Tabell 5-3. Viser for øvrig til tegninger 416235-RIG-TEG-300 til -303 og -310 til -313.

Tabell 5-3: Oppsummering av resultater

Profil	***Tegning nr.***	***Beregning***	***Analyse***	***Kritisk γ_m***	***Merknad***
J-J	300	Dagens tilstand	ADP	**1,50**	
		Etter utbygging	ADP	**1,57**	
	310	Dagens tilstand	aϕ	**2,39**	
		Etter utbygging	aϕ	**2,49**	
K-K	301	Dagens tilstand	ADP	**1,39**	
		Utbygging direkte fundament	ADP	**1,14**	
		Utbygging pelefundament til berg	ADP	**1,40**	Inkluderer også noe oppfylling ved byggene
	311	Dagens tilstand	aϕ	2,43	
		Etter utbygging	aϕ	2,28	
L-L	302	Dagens tilstand/etter utbygging	ADP	**1,46**	Vegfylling. Endres ikke ved utbygging
		Etter utbygging	ADP	**1,86**	
	312	Dagens tilstand/etter utbygging	aϕ	**1,87**	Vegfylling. Endres ikke ved utbygging
		Etter utbygging	aϕ	**2,45**	
M-M	303	Dagens tilstand	ADP	**1,90**	
		Etter utbygging	ADP	**1,61**	
	313	Dagens tilstand	aϕ	**1,81**	
		Etter utbygging	aϕ	**1,88**	

5.4.1 Profil J-J

Det er tatt med trafikklast fra nedkjøringsrampe til E6 i beregningen. Beregningen viser tilstrekkelig sikkerhet både i dagens situasjon og etter utbygging. Forelagt plassering av ny bebyggelse, vil i tillegg virke stabiliserende, og gir beregningsmessig forbedring av sikkerhetsnivået.

5.4.2 Profil K-K

I dagens situasjon er sikkerhetsnivå på effektivspenningsbasis godt over minimumskravene. På totalspenningsbasis er imidlertid sikkerhetsnivået omtrent som kravet, noe som i prinsippet vil kreve stabilitetsforbedrende tiltak ved utbygging.

Ved utbygging viser beregningene at direkte fundamentering og pålasting på grunnen, medfører at sikkerhetsnivået går langt under minimumskravet ved totalspenningsanalyse. Ved å føre lasta til berg, og samtidig forutsette tilpasset utbygging slik at nedre del bygges ut først, vil sikkerhetsnivået bli tilfredsstillende. På effektivspenningsbasis er sikkerhetsnivået også etter utbygging tilfredsstillende.

5.4.3 Profil L-L

Beregningene viser tilstrekkelig sikkerhet i både øvre og nedre del av skråningen, i dagens tilstand. Minste sikkerhet er beregnet ved eksisterende fylling/veg.

Beregningene viser videre at utbyggingen ikke vil påvirke stabiliteten negativt, verken i nedre eller øvre del av skråningen.

5.4.4 Profil M-M

Beregningene viser tilstrekkelig sikkerhet både for dagens situasjon og for planlagt utbygging.

5.5 Vurdering av stabiliteten

5.5.1 Områdestabilitet

Planområdet vest for Humlehaugveien: Ligger ikke innenfor eksisterende faresone. Det er imidlertid påvist lokale kvikkleireforekomster i to av borpunktene på området (E5 og F3). Basert på topografi og bergoverflate, samt lagdeling og stabilitetsberegninger, vurderer vi at den lokale kvikkleire-forekomsten ikke medfører fare for kvikkleireskred. Området ligger heller ikke innenfor eventuelle utløpsområder for kvikkleiresoner («399 Ranheim» og «B2», se figur 4-1 og 4-3). Med bakgrunn i disse vurderingene finner vi at planområdet vest for Humlehaugveien kan klareres med hensyn til fare for kvikkleireskred.

Planområdet øst for Humlehaugveien (boligområde B4): Kvikkleiresona «399 Ranheim» (se figur 4-1) er ikke utredet, og det kan ikke utelukkes at et skred nordøst i denne sona kan forplante seg og nå boligområde B4. For å dokumentere tilfredsstillende områdestabilitet i nordøst for boligområde B4, må kvikkleiresone «399 Ranheim» utredes i henhold til NVEs retningslinjer (ref. /4/). *Dette er ikke lengre relevant siden området er tatt bort fra nytt forslag til reguleringsplan av dato 22. desember 2016.*

5.5.2 Lokal stabilitet

Det er ikke utført analyser for terrengendringer, veger og VA-anlegg. Beregningene som omfatter laster fra nye bygninger, viser imidlertid at sikkerhetsnivået for planlagt utbygging generelt er tilfredsstillende.

I videre detaljprosjektering må lokal stabilitet for de enkelte tiltak dokumenteres.

6 Øvrige geotekniske forhold

6.1 Fundamentering

Fundamenteringsforhold varierer en del fra boligområde til boligområde. Generelt gjelder at matjord og masser med organisk innhold må masseutskiftes/fjernes. Videre bør delvis fundamentering på berg og delvis fundamentering på løsmasser unngås.

Nedenfor følger tilrådninger vedrørende fundamentering på hvert delområde. Disse tilrådningene og endelige fundamenteringsløsninger må vurderes nærmere i videre detaljprosjektering, når informasjon om nivåer og laster foreligger.

6.1.1 Område I/L/F

På området *I/L/F* kan det tilrås fundamentering av byggene direkte på grunn. For største delene av dette boligområdet er det inntil ca. 4 - 5 m dybde fra terreng ned til berg. Løsmasser på dette delområdet er generelt fastere og har begrenset setningspotensiale. Der hvor løsmassemektigheten er minst, kan det være aktuelt med masseutskifting ned til berg. Der løsmassemektigheten er større, spesielt i den sørlige delen av dette *næringsområdet*, kan bygg enten fundamenteres direkte på grunn eller på peler ned til berg.

6.1.2 Område B/T/N

Nord og nordvest i område B/T/N er det målt liten løsmassemektighet, inntil 4 til 5 m. Bergoverflaten heller mot sør-sørøst slik at i det sørøstlige hjørnet av dette boligområdet er det opptil 18 m løsmassemektighet. I tillegg er løsmassene mindre faste og har større setningspotensiale, spesielt mot sørøst. Byggene kan fundamenteres direkte, men for bygg lengst sørøst tilrådes fundamentering på peler til berg på grunn av større potensiale for differansesetning.

6.1.3 Boligområde BB

Dybden ned til berg varierer betydelig over området, fra 2 til 3 m i sør opp til mellom 14 og 15 m i nordvest og i nordøst.

I den sørlige delen av boligområdet vil det være mulig å fundamentere direkte på utskiftede masser ned til berg. Bygninger som legges vinkelrett på kotene bør terrasseres tilpasset terrenget, for å unngå dype skjæringer og stabilitetsutfordringer i byggefase.

I den nordlige delen er løsmassemektigheten større og løsmassene mindre fast. Dybde til berg øker og varierer mer. Her tilrådes fundamentering på peler ned til berg, også for å redusere risiko for differansesetninger. Løsningen vurderes også å være påkrevd av stabilitetshensyn i området.

6.1.4 Boligområder BK1 og BK2

I *disse* delområdene øker løsmassemektigheten fra ca. 5 m i den nordvestre delen til ca. 15 m i den sørøstlige delen. Der hvor løsmassemektighet er større er løsmassene også mindre fast og mer setningsgivende.

På grunn av løsmassemektighet og helning av bergoverflate, samt av stabilitets hensyn, tilrådes pelefundamentering for de to sørøstligste byggene i delområde *BK2. For det siste bygget i BK2 (B10) samt byggene i BK1,* vurderes direkte fundamentering å være den mest hensiktsmessige løsningen.

6.1.5 Boligområde B4

Området øst for Humlehaugveien er ikke lengre med i planen.

6.2 Gravearbeider

6.2.1 Etablering av infrastruktur – Vei/VAR

Infrastrukturer som adkomstveier og rørledninger for VA og fjernvarme innenfor reguleringsområde, tilrådes etablert mest mulig vinkelrett i forhold til skråninger. Per i dag foreligger det ikke noe detaljert grunnlag vedrørende ledninger eller interne veier, og etablering av infrastrukturer må derfor vurderes nærmere når informasjon om plassering og høyder foreligger. Generelt anbefaler vi at veg og VA-traseer følger terrenget i størst mulig grad.

6.2.2 Etablering av byggegroper

Generelt kan det etableres byggegroper i åpen skjæring i de fleste boligområdene, samt i forbindelse med oppføring av næringsbygg. Dette gjelder for begge alternativer skissert i mulighetsstudie av dato 10.12.13. Dette må imidlertid vurderes nærmere i videre detaljprosjektering når informasjon om nivåer foreligger.

Der hvor åpen skjæring ikke er mulig, vil oppstøtting med for eksempel spunt være aktuelt. Det er identifisert noen enkelte punkter hvor utgraving i åpen skjæring ikke er mulig på grunn av konflikt med eksisterende infrastrukturer. Dette gjelder for byggene på delområde *BK1* nærmere Humlehaugveien, som ligger like ved foten av vegfyllingen.

I tillegg kan etablering av byggegroper i åpen skjæring være utfordrende (hvis ikke umulig) på boligområde BB, ved valg av Alternativ 1 i mulighetsstudie. I dette tilfellet innebærer skisserte bygg dype utgravinger på inntil ca. 7 m fra terreng, som i enkelte punkter nesten vil nå ned til berg.

7 Generelle geotekniske krav

Videre planlegging og prosjektering må utføres i nært samarbeid med geotekniker. Valg av fundamenteringsmetoder, terrenginngrep og etablering av byggegroper, må detaljprosjekteres. Geotekniske prosjekteringsrapporter må foreligge før søknad om igangsettelsestillatelse.

8 Referanser

/1/ Standard Norge, «Systemer for kvalitetssikring – Krav», Standard Norge, Norsk standard (ISO) NS-EN ISO 9001:2008, desember 2008.

/2/ Standard Norge, "Eurokode 0: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner", Standard Norge, Norsk standard (Eurokode) NS-EN 1990:2002+NA:2008, april 2002.

/3/ Standard Norge, "Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 2: Regler basert på grunnundersøkelser og laboratorieprøver," Standard Norge, Norsk standard (Eurokode) NS-EN 1997-2:2007/AC:2010+NA:2008, Mar. 2007.

/4/ (NVE) Norges vassdrags- og energidirektorat, «Flaum- og skredfare i arealplanar», NVE retningslinjer nr. 2-2011, april 2011.

/5/ Multiconsult AS, rapport 416235-RIG-RAP-001 «Ranheim Vestre. Grunnundersøkelser, datarapport» (10. februar 2014)

/6/ Multiconsult AS, rapport 412975-1 «Ranheim skole. Grunnundersøkelser, datarapport» (25. april 2008)

/7/ Multiconsult AS, rapport 412975-3. «Ranheim skole. Vurdering av rasfare. Supplerende grunnundersøkelser. Datarapport» (2008)

/8/ Multiconsult AS, rapport 412975-4 rev. A «Ranheim skole. Vurdering av rasfare på skoletomta» (2008).

/9/ Multiconsult AS, rapport 413356-3 «Utbyggingsområde Nedre Humlehaugen. Grunnundersøkelser, datarapport» (14. september 2010)

/10/ Multiconsult AS, notat 413356-6 «Utbyggingsområde Ranheim Vestre. Orientering om geotekniske forhold» (9. mars 2011)

/11/ Multiconsult AS, rapport 411000-1. «Humlehaugen. Grunnundersøkelser» (2006)

/12/ Sweco, Rapport 60800027-1. «Peder Myhres veg, Ranheim. Grunnundersøkelser. Datarapport» (2008).

/13/ Kummeneje: Rapport O.5987 nr 4. «E6 Øst. Bromstadvn.-Reppe. Reppeområdet. Datarapport for grunnundersøkelser» (1987).

/14/ Kummeneje: Rapport O.5987 nr 11. «E6 Øst. Bromstadvn.-Reppe. Gravearbeid øst for Messevegen. Supplerende boringer. Datarapport» (1987).

/15/ Kummeneje: Rapport O.6675 nr 15. «Leangen-Reppe. Fylling for adkomst til Ranheim Fabrikker. Datarapport for grunnundersøkelser. Foreløpig stabilitetsvurdering» (1988).

/16/ APEX Geoservices Limited, rapport AGL13170_01, «Report on the Geophysical Survey at Ranheim Vestre for Multiconsult" (27. februar 2014)

/17/ Statens vegvesen Håndbok 016, Geoteknikk i vegbygging, april 2010

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 90
Adresse:	Theodor Overwiens veg 91 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

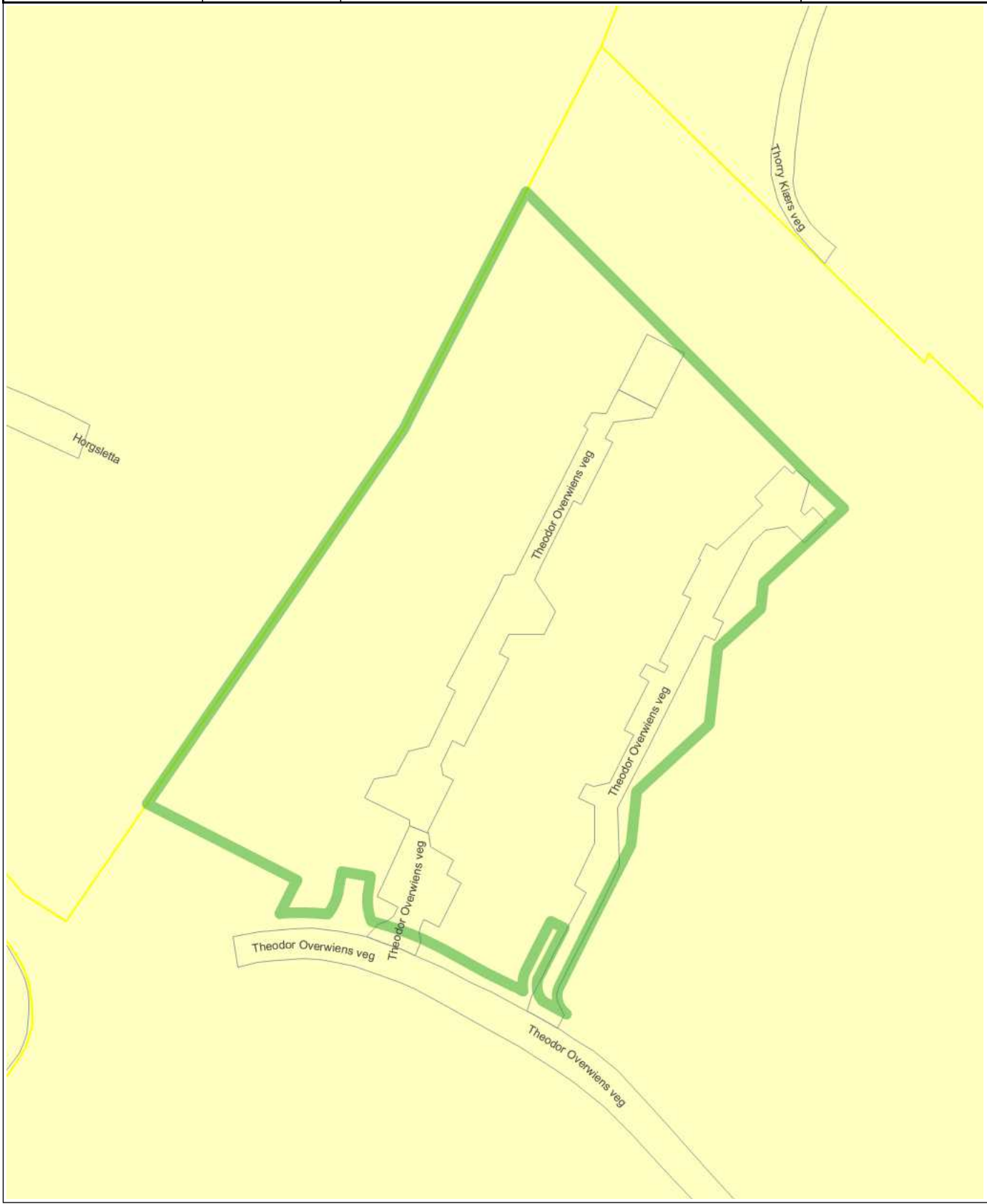
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Stitrapp
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Stitrapp
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 90
Adresse:	Theodor Overwiens veg 91 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Rekvirent:
Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
942 110 464
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner som er lagt over vår eiendom.

Som bilag til erklæringen gjelder kart i målestokk 1: 500 datert 20.01.2021 hvor avfallssuganlegget med ledninger er inntegnet der det kommer i berøring med vår eiendom.

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til avfallssuganlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at avfallssuganlegget ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige avfallssuganlegg uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningen(e)s overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.
Overnevnte rettigheter gjelder også for senere fradelte eiendommer.
Erklæringen kan tinglyses på eiendommene knr. 5001 gnr. 23 bnr. 963, 971, 850.

Trondheim, den 13/1-22

Hjemmelshaver til gnr. 23 bnr. 963, 971 og 850
Ranheim Vestre AS – org.nr. 915 010 806

Terje Steen
.....
v/Terje Steen

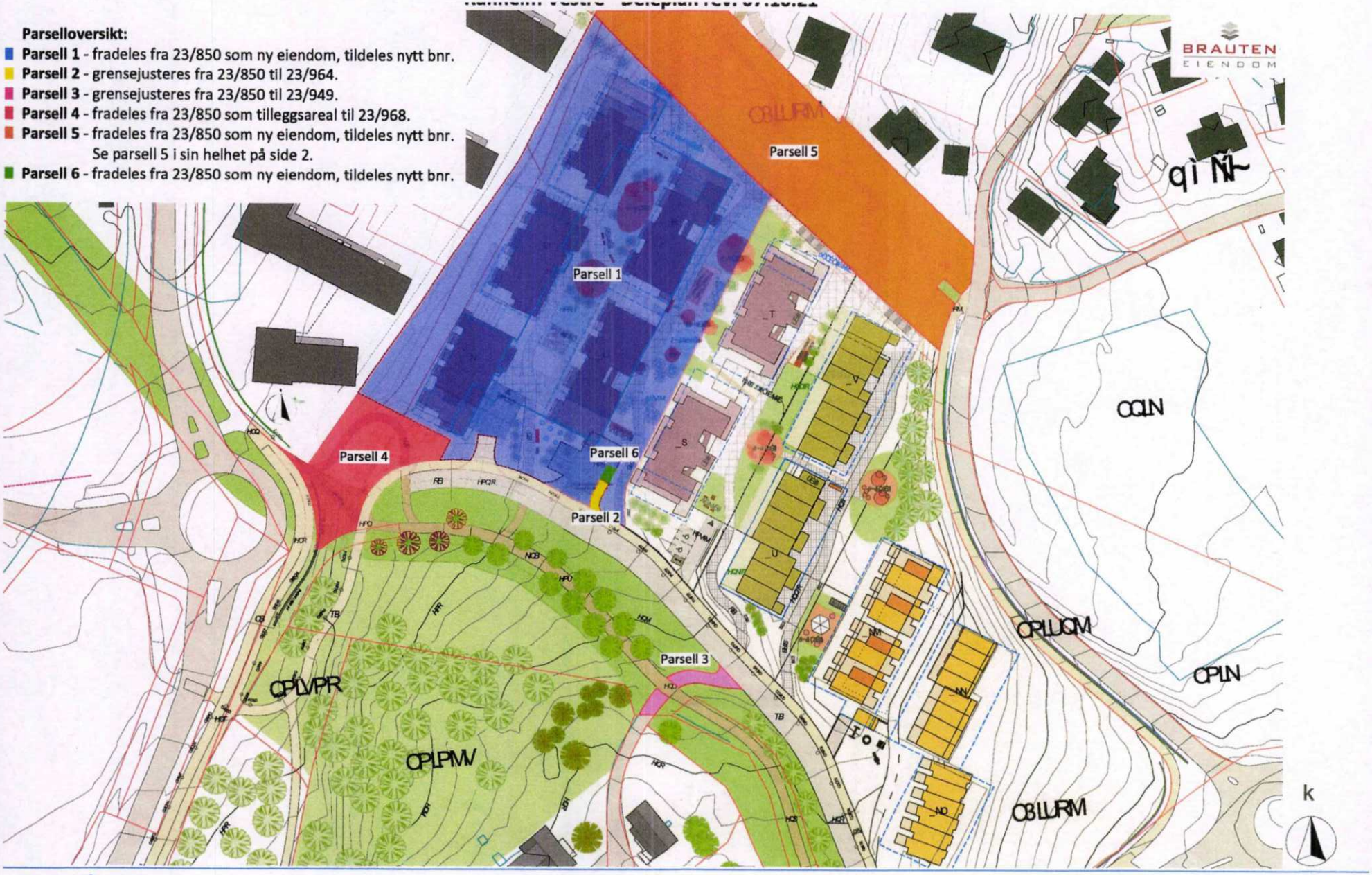
Doknr: 355893 Tinglyst: 31.03.2022
STATENS KARTVERK

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim, dato 18/1 22
Sign. Line Brauten
Line Brauten, Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/355893/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-22 10:13

Parselloversikt:

- **Parsell 1** - fradeles fra 23/850 som ny eiendom, tildeles nytt bnr.
- **Parsell 2** - grensejusteres fra 23/850 til 23/964.
- **Parsell 3** - grensejusteres fra 23/850 til 23/949.
- **Parsell 4** - fradeles fra 23/850 som tilleggsareal til 23/968.
- **Parsell 5** - fradeles fra 23/850 som ny eiendom, tildeles nytt bnr.
  Se parsell 5 i sin helhet på side 2.
- **Parsell 6** - fradeles fra 23/850 som ny eiendom, tildeles nytt bnr.



20.01.2021

o^kebfj =sbpqob=^p

sÉëíéÉ=ɔ~åÜÉäá

pka ARKITEKTER

Side 2 av 2

Dokumentet returneres:
Ranheim Vestre AS, org.nr. 915 010 806
Vegamot 8A
7049 Trondheim

Doknr: 3538081 Tinglyst: 28.12.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 23, bnr. 850, bnr. 935, bnr. 963, bnr. 964 og senere fradelte eiendommer fra disse, gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende:
   a. Rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   b. Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap.
   c. At alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 23 bnr. 850 og bnr. 963 gir hverandre rett til å ha bebyggelse liggende nærmere enn 4 meter fra felles eiendomsgrenser, med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom. Dette gjelder også fradelte eiendommer fra gnr. 23 bnr. 850.

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 23 bnr. 964 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 23 bnr. 850, bnr. 963, bnr. 309, bnr. 946, bnr. 948 og bnr. 949 rett til adkomst over adkomstvei for tilgang til egne eiendommer. Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold. Dette gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 23 bnr. 850.

Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Trondheim, den 6.11.2020

Hjemmelshaver til gnr. 23 bnr. 850, bnr. 935, bnr. 963 og bnr 964
Ranheim Vestre AS, org.nr. 915 010 806

Terje Steen

v/Terje Steen

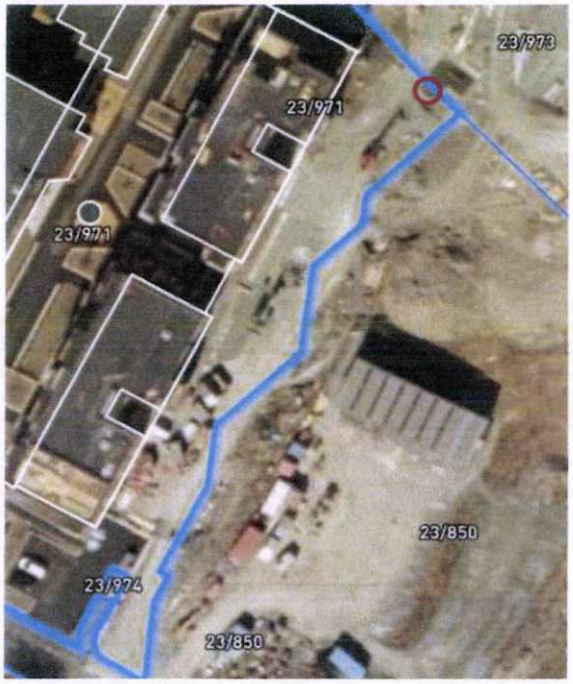
RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
22/12-20

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

KOPI

ERKLÆRING/AVTALE

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



Doknr: 164810 Tinglyst: 11.02.2026
STATENS KARTVERK

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 23 bnr. 971 snr. 1-135 og gnr. 23 bnr. 973.
Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Trondheim, den 28.1.2026

Hjemmelshaver til gnr. 23 bnr. 971 snr. 1-135
Sameiet Ranheim Vestre II – org.nr. 832 738 042

v/ Jan Moum

v/ Monica Steen

Hjemmelshaver til gnr. 23 bnr. 973
Ranheim Vestre AS – org.nr. 915 010 806

v/ Terje Steen

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

STATENS KARTVERK

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt~~:
942110464
org.nr./løpenr.

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 23 bnr. 964 og bnr. 971 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 23 bnr. 974 rett til adkomst over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Trondheim, den 13.01.2022

Hjemmelshaver til gnr. 23 bnr. 964 og bnr. 971 fradelte parseller
~~Ranheim~~ Vestre AS, org.nr. 915 010 806

Terje Steen
v/Terje Steen

Doknr: 355988 Tinglyst: 31.03.2022
STATENS KARTVERK

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim, dato 28/1-22
Sign. Line Brauten
Line Brauten, Eiendomsmegler

RETT KOPI VB

TrønderEnergi

Rekvirent:
DEKAR rettshjelp as
Pb. 261, 7223 Melhus
Org. nr. 985 247 013

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Mellom **TrønderEnergi Nett AS** org.nr. 978 631 029 (nedenfor kalt nettselskapet) og **Ranheim Vestre AS** org.nr. 915 010 806 som eier og hjemmelshaver av **gnr/bnr 23/850** i Trondheim kommune (5001) (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for 24 kV høyspennings kabelanlegg og nettstasjon som vist på kartvedlegg datert: 03.09.19 (vedlegg 1) og målskisse nettstasjon (vedlegg 2).

Doknr: 1361650 Tinglyst: 14.11.2019
STATENS KARTVERK

1. HØYSPENNINGS LUFTLEDNINGER

Avtalen omhandler ikke høyspennings luftledninger.

2. KABELANLEGG

Kabelens trasélengde **ca. 135 m** over eiendommen
Trasébredde ca. 1 m; 5 m i anleggsperioden og ved vedlikehold
Grøftedybde ca. 0,5- 1 m

2.1 Nettselskapet skal rydde etter seg på anleggsstedet.

2.2 Grunneieren gir nettselskapet:
- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 24 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget. Når bebyggelse ønskes oppført nærmere enn 1 meter fra kabel, så skal nettselskapet kontaktes.

2.3 Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved bygningsarbeid, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv. Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

3. NETTSTASJON

Nr. NS70947 **Adr.: Ranheim Vestre** **Antall kvm: 7,4 kvm**

3.1 Grunneieren gir Nettselskapet:
- stedsvarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende anlegg på eiendommen.
- uhindret adkomst til nettstasjonen, jf. standard tilknytningsvilkår § 3-6. Hvis grunneier setter opp hindringer av permanent art (for eksempel gjerde, bom eller port) som hindrer adkomst til nettstasjonen, plikter grunneier å gi nettselskapet adkomst med lås som oppfyller nettselskapet sine krav til låssystem.
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen

RETT KOPI VB

- rett til nødvendig fremkomst til maste- og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler.
- rett til å forby bebyggelse, parkeringsplass, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet og/eller tilgangen av nettstasjonen. Det skal heller ikke etableres hindringer som medfører endrede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. For å ivareta forskriftsmessige avstandskrav, må bebyggelse som skal oppføres nærmere enn 5 meter fra nettstasjonen, godkjennes av nettselskapet. Hvis det må etableres avbøtende tiltak, skal dette bekostes av den som initierer tiltaket.

3.2 Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen ved f.eks. bygningsarbeid, gravearbeider, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler eller terrengforandringer mv.
Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom nettselskapets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

3.3 Nettselskapet skal rydde etter seg på anleggsstedet.

4. ERSTATNING

4.1 Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

Det ytes ikke erstatning i dette tilfellet, da behovet er utløst av grunneier.

4.2 Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtalen, utbedres eller erstattes av nettselskapet. Hvis det ikke oppnås enighet om utbedring eller erstatning, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

5. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

5.1 Tvister

Eventuelle tvister etter avtalen bringes inn for de alminnelige domstoler i den rettskrets eiendommen ligger.

6. TINGLYSNING

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Dersom det skulle skje eiendomsoverdragelse av eiendommen før avtalen er tinglyst plikter grunneier å gjøre denne avtalen gjeldende for ny eier av eiendommen.

RETT KOPI VB

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

7. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim den 5/9-19

Ranheim Vestre AS

Terje Steen

TERJE STEEN
blokkbokstaver

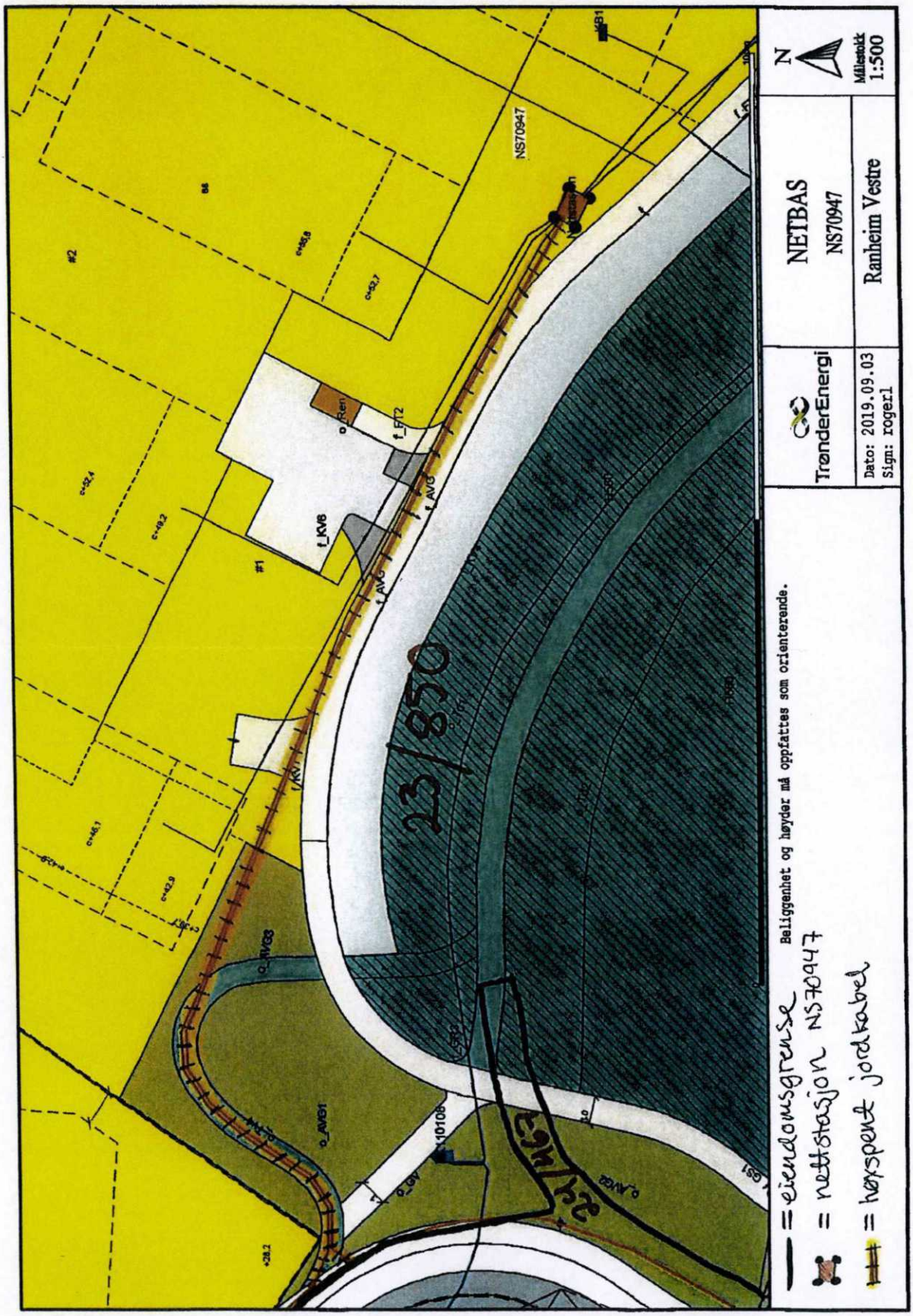
Trheim den 27/9-2019

TrønderEnergi Nett AS
Bjørn Rune Stubbe

Vedlegg Kartvedlegg datert 03.09.19
Målskisse nettstasjon

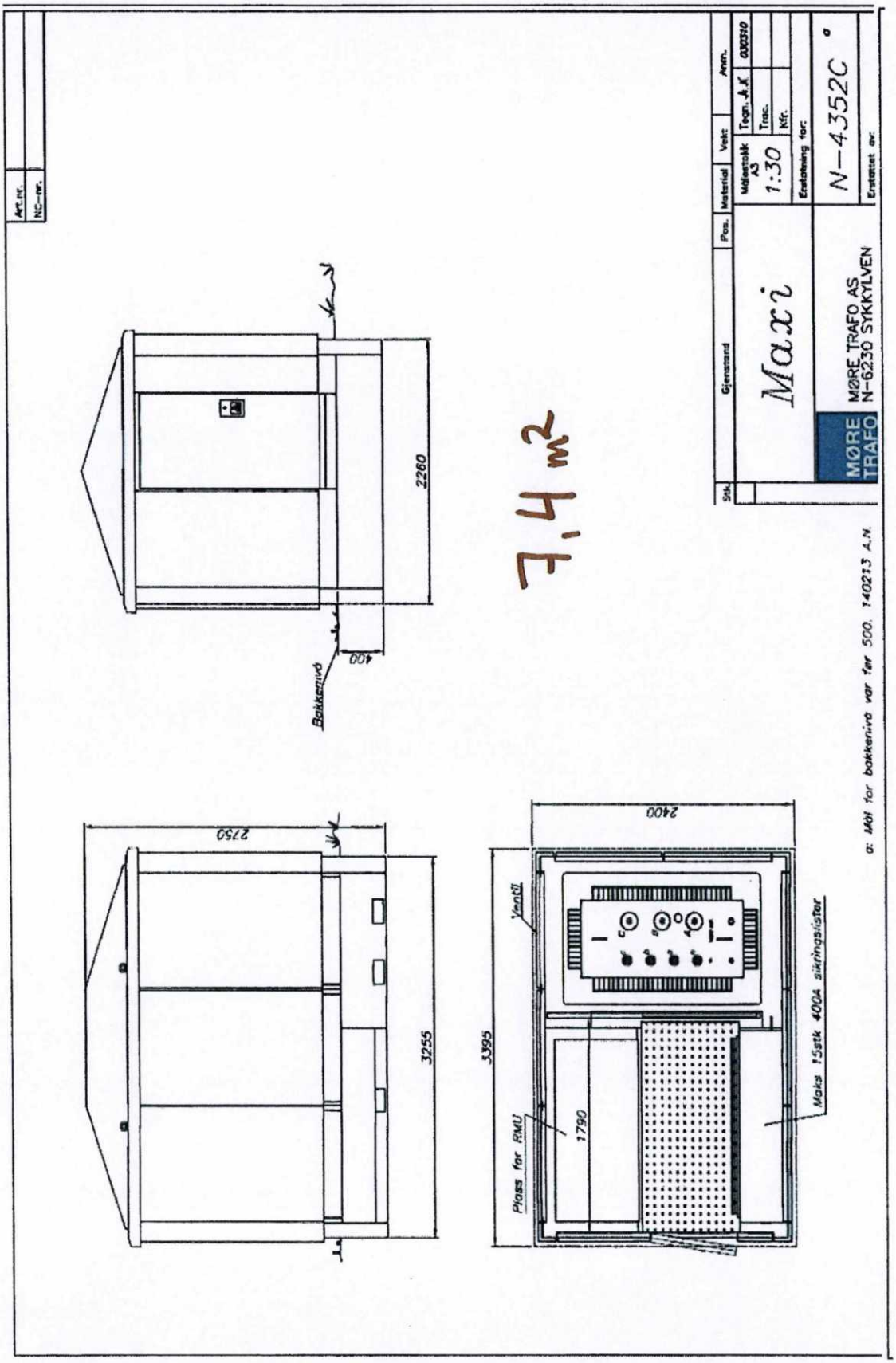
VB

RETT KOPI VB



VB

RETT KOPI
VB



VB

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Theodor Overwiens veg 91, 7055 Ranheim
Gnr. 23, Bnr. 971, Snr. 90, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260110

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@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.
