PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

RANHEIMSHØGDA 1C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ranheimshøgda 1 C
7054 RANHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1976
BRA: 118 m^2
BRA-i: 110 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	17	5	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Ranheimshøgda 1 C
7054 Ranheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33204

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Borretslaget har hatt en undersøkelse av drenering og kjeller, og det ikke funnet behov for umiddelbare tiltak

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Renner og nedløp

Oppsummering

Nedløp er lagt skjult innvendig og er derfor ikke inspisert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
4.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Benny Kristian Kilhavn**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Ranheimshøgda 1 C, 7054 Ranheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	23	Bruksnr:	122	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	63	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1976** - Utvendig rehabilitering i 2016
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er utvendig kledd med stående panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	55	55	0	0	12
1. etasje	63	55	8	0	51
Totalt m²	**118**	**110**	**8**	**0**	**63**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	55	52	3	3 soverom, bad og gang	Bod og tekniskrom/bod
1. etasje	55	55	0	Entre, kontor, stue og kjøkke.	
Totalt m²	**110**	**107**	**3**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er grunnmur med ringmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Borretslaget har hatt en undersøkelse av drenering og kjeller, og det ikke funnet behov for umiddelbare tiltak

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er grunnmur med underetasje, på forsiden er det fylt inntil grunnmuren, på baksiden danner kjeller en sokkel med utgang til markterrasse.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasje er innredet med 3 soverom, bad og 2 boder (1 teknisk rom)	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-0**
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terasse/platting ved inngangsparti, dette er det lagt nytt gulv på i 2025. Det er balkong i 1 etasje på baksiden av huset. Terrasse er i impregnert materiale, disse ble bygget på nytt i 2016. Det er markterrasse i sokkeletasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.
Terrassedører med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, dører og terrassedør er byttet i 2016.	
Det ble byttet glass innvendig i 2024, til støyglass. Dette gjelder alle vinduer mot nord.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Teglstein
Rekkehuset er i hovedsak bygget i tegl, gavlvegger er i stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendige fasader ble pusset opp i 2016.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Det er flat takkonstruksjon uten loft.	

Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på byggemåte slik at konstruksjonsprinsipp i forhold til om det er en luftet kontruksjon eller kompakttak er ukjent

6.8 Renner og nedløp

Type	Annet

Det er innvendig avrenning fra tak, disse er ikke kontrollert og er under borretslaget ansvar.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-IU**

Nedløp er lagt skjult innvendig og er derfor ikke inspisert.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Taket er begrenset inspisert med tanke på at taket er flat.
Tak ligger også under borretslaget ansvar.

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Taket er tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble byttet i 2016.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille er betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk som ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker i gang.

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

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad i 2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert på teknisk rom. Det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-anlegg er rehabiltert i 2010.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er montert balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Balansert ventilasjon ble etablert i 2016.	

Når var siste service på anlegget?	
Det er filterbytte hvert år, da er det en årlig service. Borretslaget har denne avtalen.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.21 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv, malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2008, ref tidligere salgsoppgave og eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dusjhjørne med glassdører, servantskap med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin i tilstøtende rom på baderommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg inn mot dusjsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

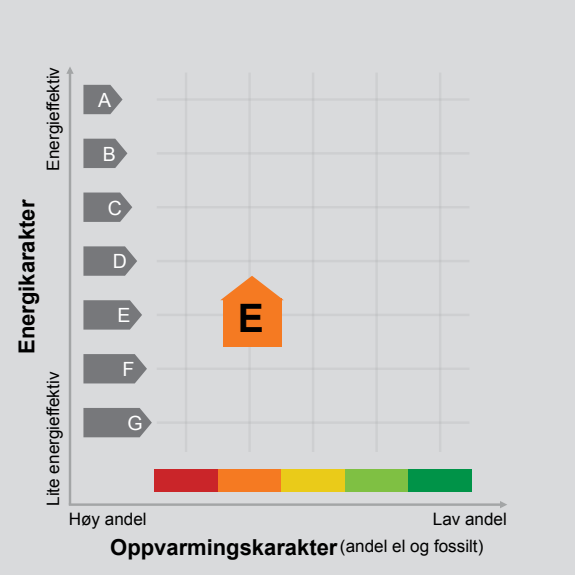
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Ranheimshøgda 1C
Postnummer	7054
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300620571
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140855
Dato	26.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251084

Selger 1 navn
Benny Kristian Kilhavn

Gateadresse
Ranheimshøgda 1C

Poststed	Postnr
RANHEIM	7054

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 114251084

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vaskerom pusset opp.

Arbeid utført av: Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvbelegg og sluk byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Rotte kom inn gjennom sluk på vaskerom. Dette ble profesjonelt utbedret av skadedyrfirma. Metall klaff/rotte stopper er installert i sluk på bad og vaskerom Ingen aktivitet etter tiltakene.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet dimmere. Utelys og stikkontakt montert utenfor soverom.

Arbeid utført av: Vintervoll

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse: Lader I garasje

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

Document reference: 114251084

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Platt på sørsiden byttet toppbord av ufaglært. Terrasse på nordsiden, tak, vinduer og dører byttet ved rehabilitering av borettslaget.
Arbeid utført av	Usikker

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

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: 114251084

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: 114251084

E-Signing validated

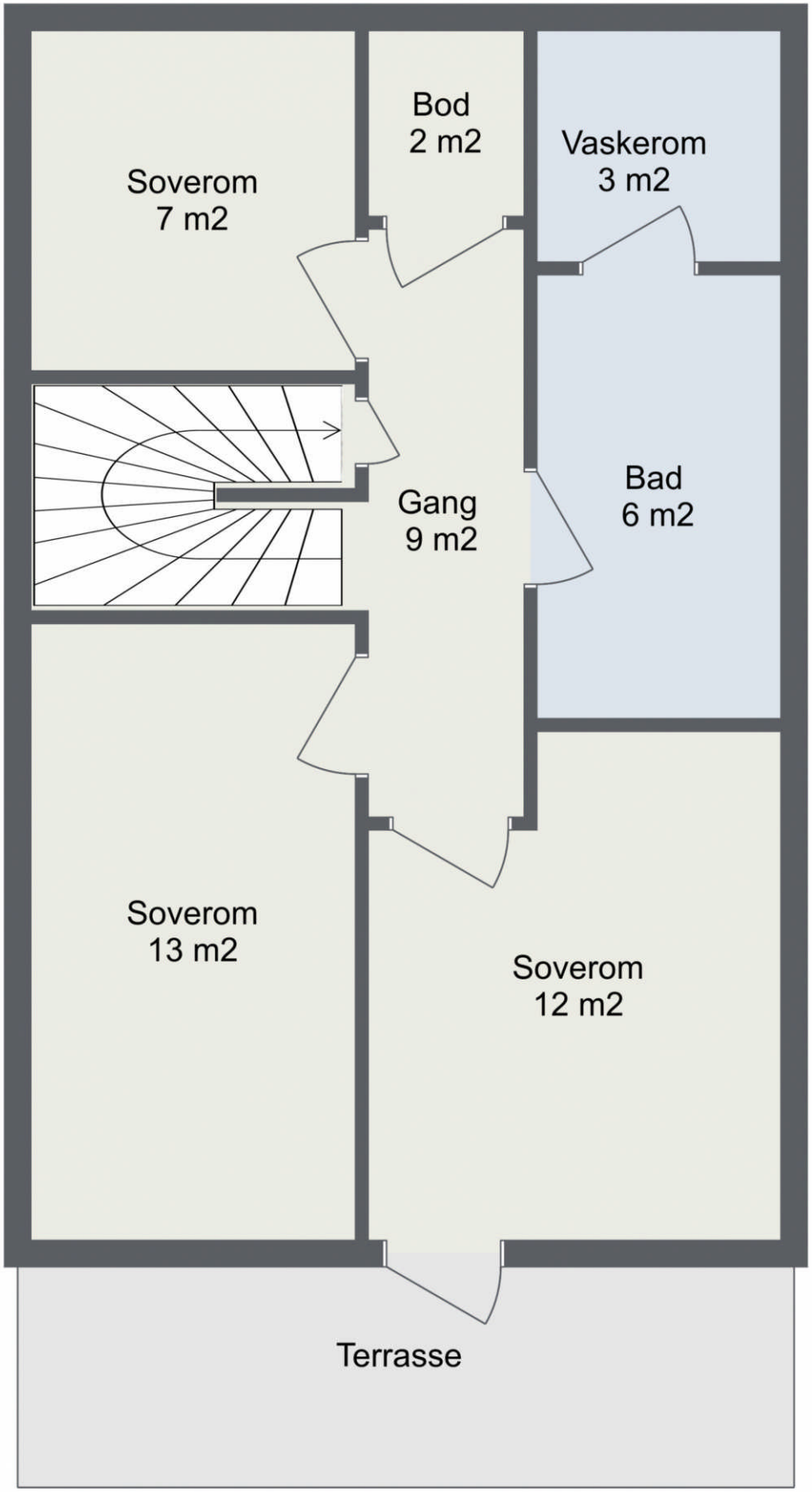
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benny Kilhavn	0adf254f7cc23b24e3e65 87c5819e7a46214f66d	11.07.2025 13:11:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251084

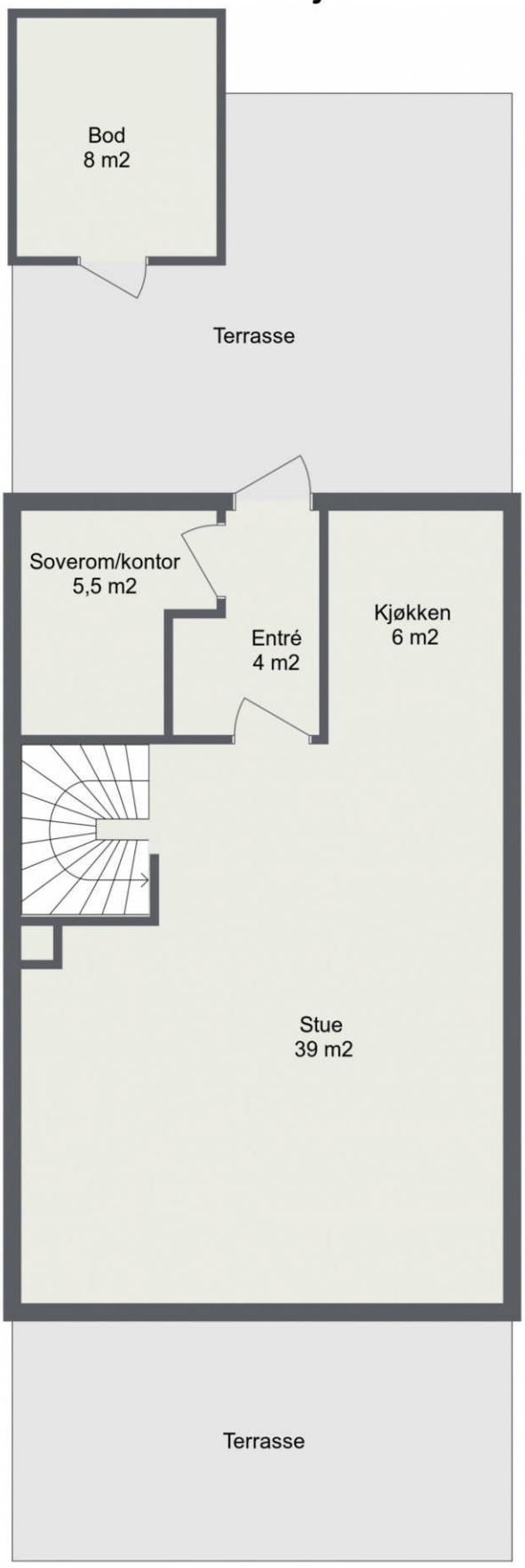
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Sokkel



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

1. Etasje



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

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

38 | Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Ranheimshøgda 1		den 2.7.1975	Sak nr. 75/973

Byggemelding av 20.2.-75 fra Norske Skogindustrier A/S, div. Ranheim Papirfabrikk på rekkehus av mur i en etasje + sokkel, med 4 leiligheter á 2 rom og kjøkken i 1. etasje, 2 soverom, bad, w.c., vaskerom samt ytre rom i sokkel og kjeller.
Bebygd areal 248,3 m^2.
Dessuten anmeldes 4 stk. uteboder á 24 m^2 uten at det forefinnes tegninger av disse.
Rekkehuset utføres av mur, innvendig isolert med mineralull og 100 mm Siporex Ytong. I skillevegger mellom leilighetene blir det Leca lydblokk. Etasjeskillere og tak utføres av armert betong.
Rekkehuset som er benevnt type A er en del av et større anlegg med tilsammen 72 leiligheter.
Reguleringsplanen for området ble sist godkjent i byplanrådets møte 22.4.-75.
I forbindelse med søknad om utslippstillatelse i samsvar med Lov om vern mot vannforurensing foreligger et brev av 3.6.-75 fra Utbyggingsavdelingen hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til byingeniøren hvoretter fylkesmannen anbefaler at den legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for bemerkninger er 6 uker.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Det vises til Trondheim E-verks uttalelse av 10.3.-75, til byingeniørens uttalelse av 30.5.-75 og helserådets uttalelse av 20.3.-75 på situasjonskartet som alle må etterkommes.
Det vises dessuten til Trondheim Telestasjons bemerkninger på situasjonskartet.
Hvis noe hus kommer i konflikt med nedlagt telekabel eller TEV's jordkabler må dette taes opp og ordnes med vedkommende etat før byggetillatelse kan gies.
I forbindelse med siste revisjon av reguleringsplanen må plassering av kabeltraseer og nettstasjon taes opp og ordnes med Trondheim E-verk før byggetillatelse kan gies.
Planer for bygging av avkjørsler fra Osvegen, Reppevegen må utarbeides og godkjennes av byingeniøren.
Planer for avløp og vannforsyning til området må utarbeides og godkjennes. Før byggetillatelse blir gitt må det inngåes avtale med kommunen ved tekn. rådmann om innbetaling av grunneiertilskudd for opparbeidelse av gate med vann og kloakk.
Byggetillatelse er avhengig av at utslippstillatelse for kloakk-avløp fra området går i orden etter endt protestfrist og at eventuelle bemerkninger fra andre etater i den forbindelse etterkommes.
Før byggetillatelse blir gitt må den nevnte kloakkeringsplan godkjent av Statens Forurensingstilsyn og byingeniørkontoret også forelegges helserådet til uttalelse og mulige merknader derfra må etterkommes.
Inngangsparti for type A bør endres i samråd med bygningssjefen.
Før byggetillatelse gis må det innbetales kr. 3.840,- i tilknytningsavgift for kloakk.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

39 | Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr. 75/973

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes på følgende betingelser:
Graving og planering på tomten må foretaes på en slik måte at det ikke oppstår fare for senere setninger eller ras.
Bygningsrådet forbeholder seg rett til om nødvendig å kreve innsendt terrengsnitt fagmessig utført med hus og gate inntegnet samt planeringsplan for godkjenning før byggetillatelse gies.
Tilhørende boder til huset må i likhet med fellesgarasjer anmeldes særskilt.
Det må redegjøres nærmere for telefri grunnmursløsning i forkant av sokkelen og denne skal godkjennes av bygningskontrollen før byggetillatelse blir gitt.
Terreng utenfor boligrom i sokkelen må over alt ligge under gulv innenfor, også på gavlene.
Tegninger av gavler som viser dette må sendes bygningskontrollen for godkjenning før byggetillatelse gies.
Da det ikke foreligger to fullstendige sett av fasadetegninger, må det innsendes ett sett til av disse.
Alle "våte" rom må ventileres forskriftsmessig.
Skjemategning av eventuelle peiser må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Statiske beregninger og konstruksjonstegninger i 2 eksemplarer av støpte dekker og eventuelle andre konstruksjoner, herunder utvendige støttemurer, må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.
Gjenpart av vedtaket sendes teknisk rådmann, byingeniøren og helserådet til underretning.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

Kommunalforvaltningen

Hels. avd. 18/8 - 75

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Trondheim Kommune
Holtermannsvegen 1

NB!
Konferer vedlagte kart-utsnitt.
Bilag til byggemeldingen er vedlagt: .....

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 JUNI 1975

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Reppe/Osvegen - Ranheim Ranheimshøgda 1.	A.K.NR.			

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Norske Skogindustrier, div. Ranheim Papirfabrikk, Ranheim		18060

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) Høstbrett A (se Oseien 1).

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bygningsråd -2.7.75*00973 BYGNINGSRÅD

kr 90,-
kart " 267,-
statb " 215,-
utst " 190,-
kr 1762,-

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Trondheim/Ranheim den 20 / 2 19 75
Sted

H. Eriksen	NORSKE SKOGINDUSTRIER A-S Divisjon Ranheim Papirfabrikk Ranheim	18060
Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
	Erling Skakkes gt 2 B	26630
Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
Per Frost	Erling Skakkes gt 2 B	26630
Ansvarshavendes navn (underskrift)	Adresse	Telefon

KFS blankett 5-003-10.73 (formularbeskyttet)
Nr. 2121 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 **Reguleringsplan og bestemmelser**

Området er [x] regulert [ ] ikke regulert

Bl. §§ 62-64 Tomten er [ ] oppmålt [x] ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 **Minste avstander fra det planlagte bygg**

Til nabogrense 4 m Til midte av vei ..... m

F.kap. 26 Til annen bygning på samme tomt 8 m

[ ] Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten [ ] Ja [x] Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 **Bebyggelsen**

Bebygget grunnareal for eldre bygg 0 m²

F.kap. 55 Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 248,3 m²

Sum bebygget grunnareal 248,3 m²

Antall etasjer 2 Antall leiligheter 4

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 496,60 m²

Tillegg: 4 stk uteboder 1,5 x 4 m = 24 m²

Bl. § 66 **Atkomst**

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er [ ] gitt [ ] ikke gitt.

[x] Kommunal veg

[ ] Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. [ ] Ja [ ] Nei

Vann og kloakk

Bl. § 65 Vannforsyning skaffes fra [x] offentlig vannverk [ ] privat fellesvannverk

[ ] egen/felles brønn [ ] takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2 Kloakkavløp tilknyttes

[x] offentlig kloakk [ ] privat kloakkanlegg

Det skal installeres [x] vannklosett

[ ] Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

[ ] Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 **Bygningens innretning**

Tegningene er påført [x] romareal [ ] lysflate

[x] romhøyde [ ] romvolum [x] bodareal

F.kap. 56 [ ] Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 **Byggegrunn, drenering og overvann**

Grunnen består av [ ] fjell [x] grus [x] sand [ ] leire

[ ] annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5 Drenering baseres på [ ] selvdrenering [ ] kultgrøft [x] rør

Drensvann føres til [ ] offentlig avløpssystem [x] terreng

F.kap. 45:2 Takvann, overvann føres til [ ] offentlig avløpssystem [x] terreng

F.kap. 42: 1-3 **Fundamentering**

[ ] Grunnmur [x] Bankett/såle [ ] Peler

[ ] Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4
F.kap.31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjellerytterveggger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☒ Tegl ☐ Betong

☒ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☒ Lettbetong (oppgi type) Leca Lydblokk

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 0 grader

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☒ Annet (beskriv) Sveiset folie belastet med singel.

Materiale: ☐ Tre ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3

Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☒ Massivtak
☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....
.....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel
Røykpipen utføres av ☒ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) .....
☐ Annen utførelse (beskriv) .....
☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
☒ Elektrisk oppvarming, type Panelovner

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☒ brannherdig ☐ trebygning
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41

For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

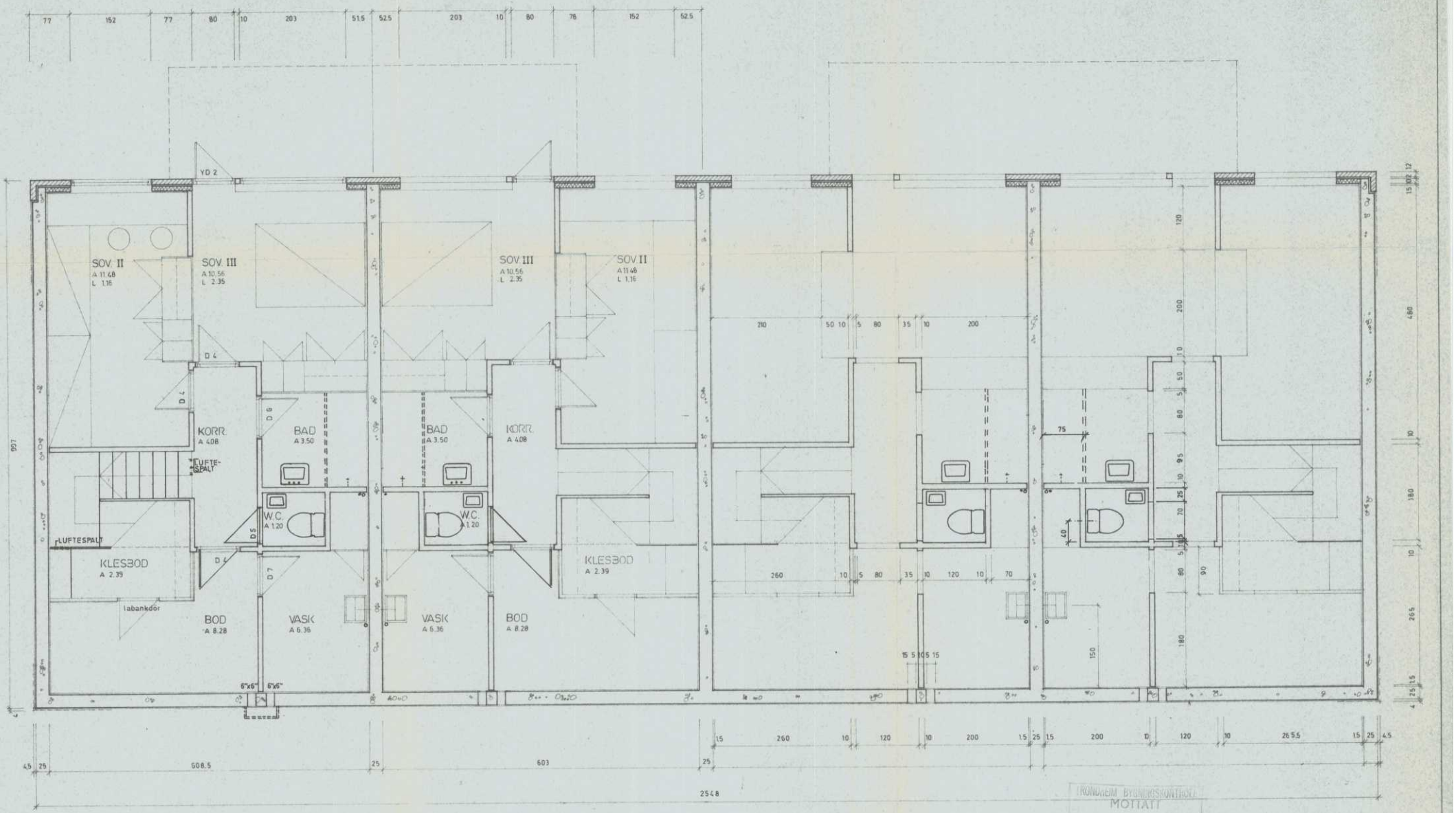
F.kap. 55:522

Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for Garasjeanlegg

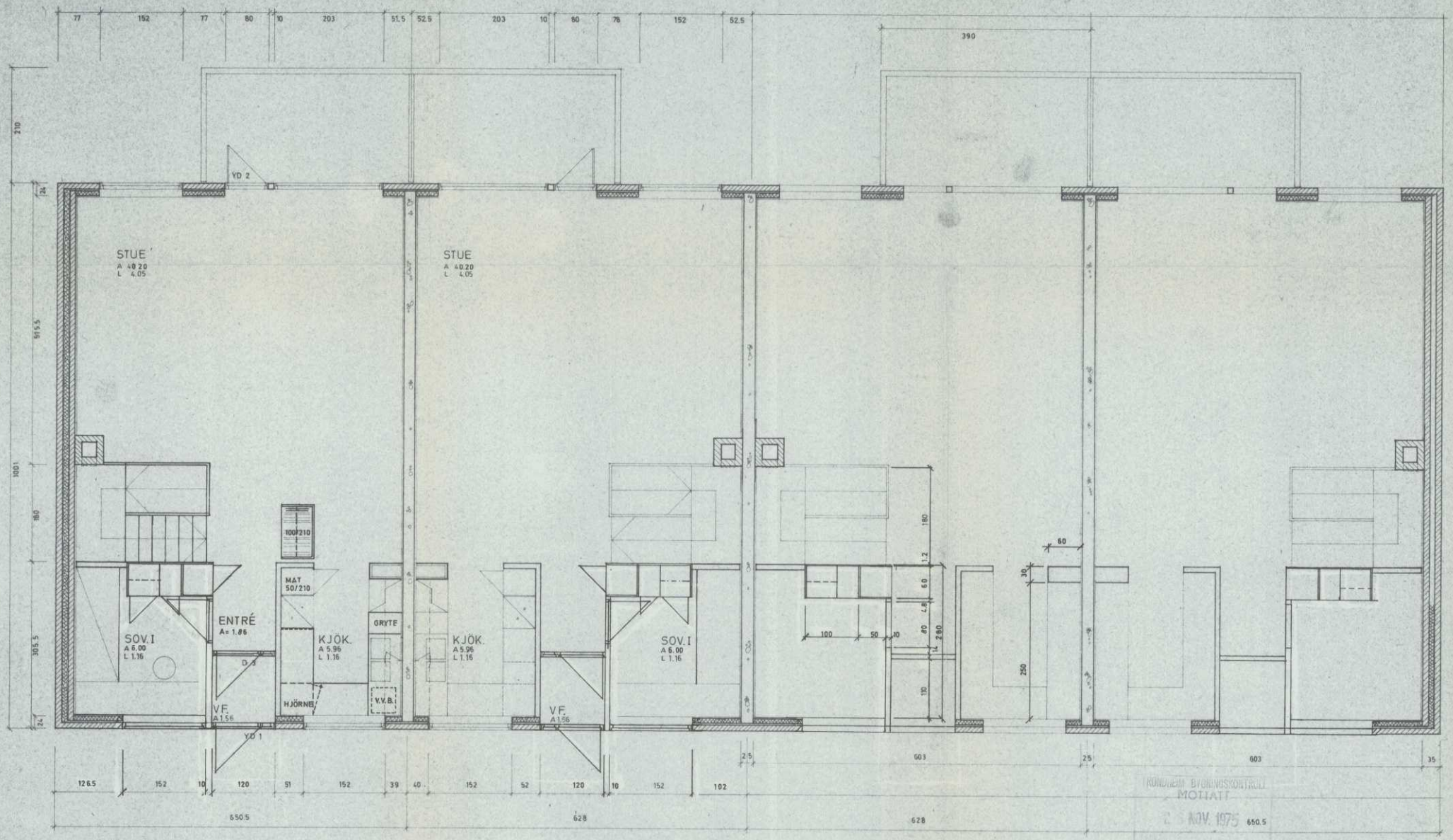
F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis
Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:



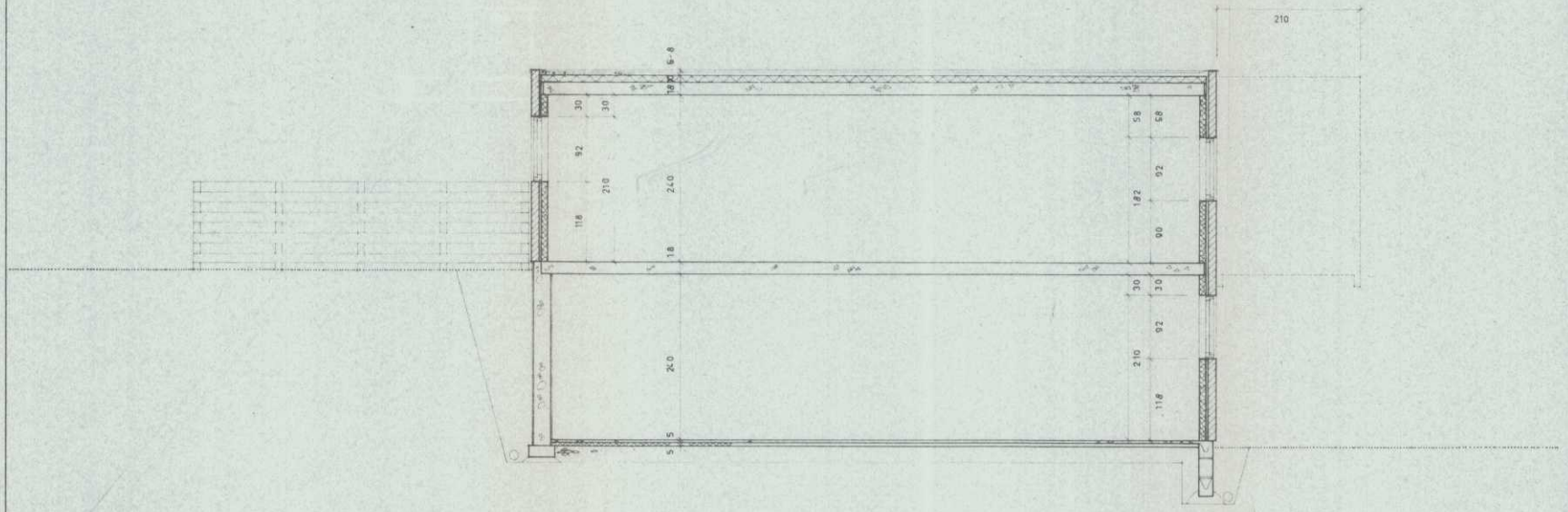
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 6 NOV. 1975

TEGNET	ANMERKNINGER:	KORREKSJONER:	BYGGHERRE:	REKKEHUS I TEGL SERIE 200	TOTALENTREPRENÖR
TEGN. NR.		INDEX / KORREKSJON / DATO / SIGN.	NORSKE SKOGINDUSTRIER DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK	SOKKELETASJE	ADRESSE: ERLING SKAKKES GT 29 TELEFON: 26630
PER OLAV VOLL ARKITEKT MNAL KONGENS GT. 48. TLF. 21807 7000 TRONDHEIM	DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER.	A ENDRET UTSTYRSPLASSERING BAD/WC 24.9.75 B SLAGRETNING PÅ DØR TIL BOD ENDRET 10.10.75	BYGGEPLASS: REPPE - OSVEGEN	MÅL 1: CM. SKALA: 1:50 SAK NR.: TEGN: P.O.V DATO: 15.9.75 TEGN.NR.: 1A	OLA FROST MURMESTER – BYGNINGSFORRETNING



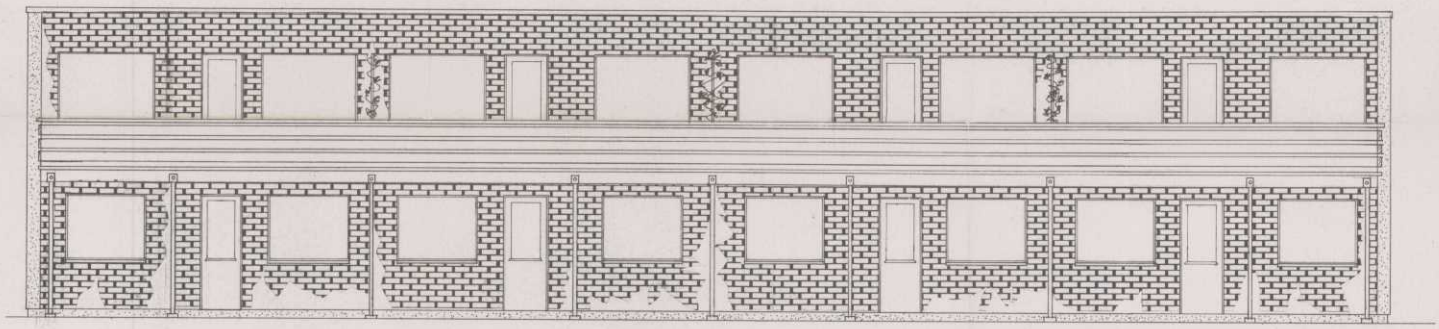
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 NOV. 1975

TEGNET	ANMERKNINGER:	KORREKSJONER:	BYGGHERRE:	REKKEHUS I TEGL SERIE 200	TOTALENTREPRENÖR
TEGN. NR.		INDEX / KORREKSJON / DATO / SIGN.	NORSKE SKOGINDUSTRIER DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK	1. ETASJE	ADRESSE: ERLING SKAKKES GT 28 TELEFON: 26630
PER OLAV VOLL ARKITEKT MNAL KONGENS GT. 49, TLF. 21807 7000 TRONDHEIM	DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER.	A UTVIDET SOV. SMALERE ENTRÉ 18.9.75 PF	BYGGEPLASS: REPPE - OSVEGEN	MÅL I: CM SKALA: 1:50 SAK NR.: TEGN.: P.O.V. DATO: 15.9.75 TEGN.NR.: 2 A	OLA FROST MURMESTER - BYGNINGSFORRETNING



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 6 NOV. 1975

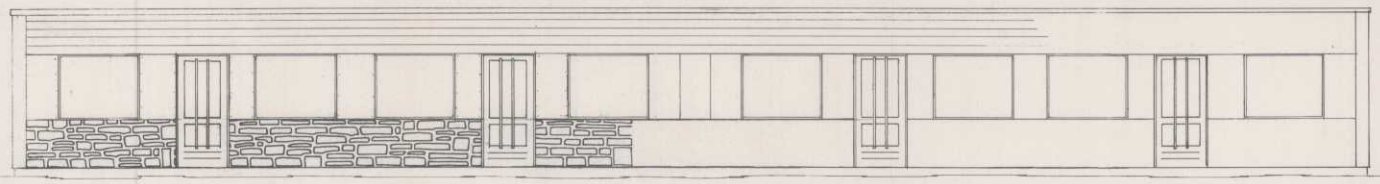
TEGNET	ANMERKNINGER:	KORREKSJONER:	BYGGHERRE:	REKKEHUS I TEGL SERIE 200	TOTALENTREPRENÖR
TEGN. NR.		INDEX / KORREKSJON / DATO / SIGN. (x2)	NORSKE SKOGINDUSTRIER DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK	TVERRSNITT	ADRESSE: ERLING SKAKKES GT 28 TELEFON: 26630
PER OLAV VOLL ARKITEKT MNAL KONGENS GT. 49. TLF. 21802 7000 TRONDHEIM	DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER.		BYGGEPLASS: REPPE - OSVEGEN	MÅL I: CM; TEGN.: P.O.V.; SKALA: 1:50; DATO: 15.9.75; SAK NR.:; TEGN.NR.: 6	OLA FROST MURMESTER - BYGNINGSFORRETNING



BALKONGFASADE (MÅL = 1:50)

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 JUNI 1975

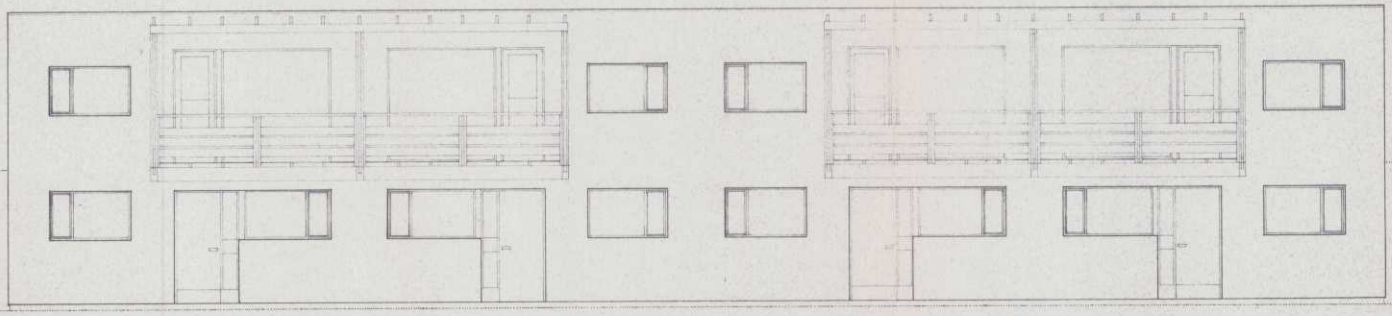
REKKEHUS I TEGL	SERIE 200
BALKONGFASADE	MM SKALA 1:50 TEGN. P.F. DATO 6.5.73
MURMESTER OLA FROST ERL. SVÆRES GT. 2b. TELEFON 25530	7A



FASADE (MÅL = 1:50)

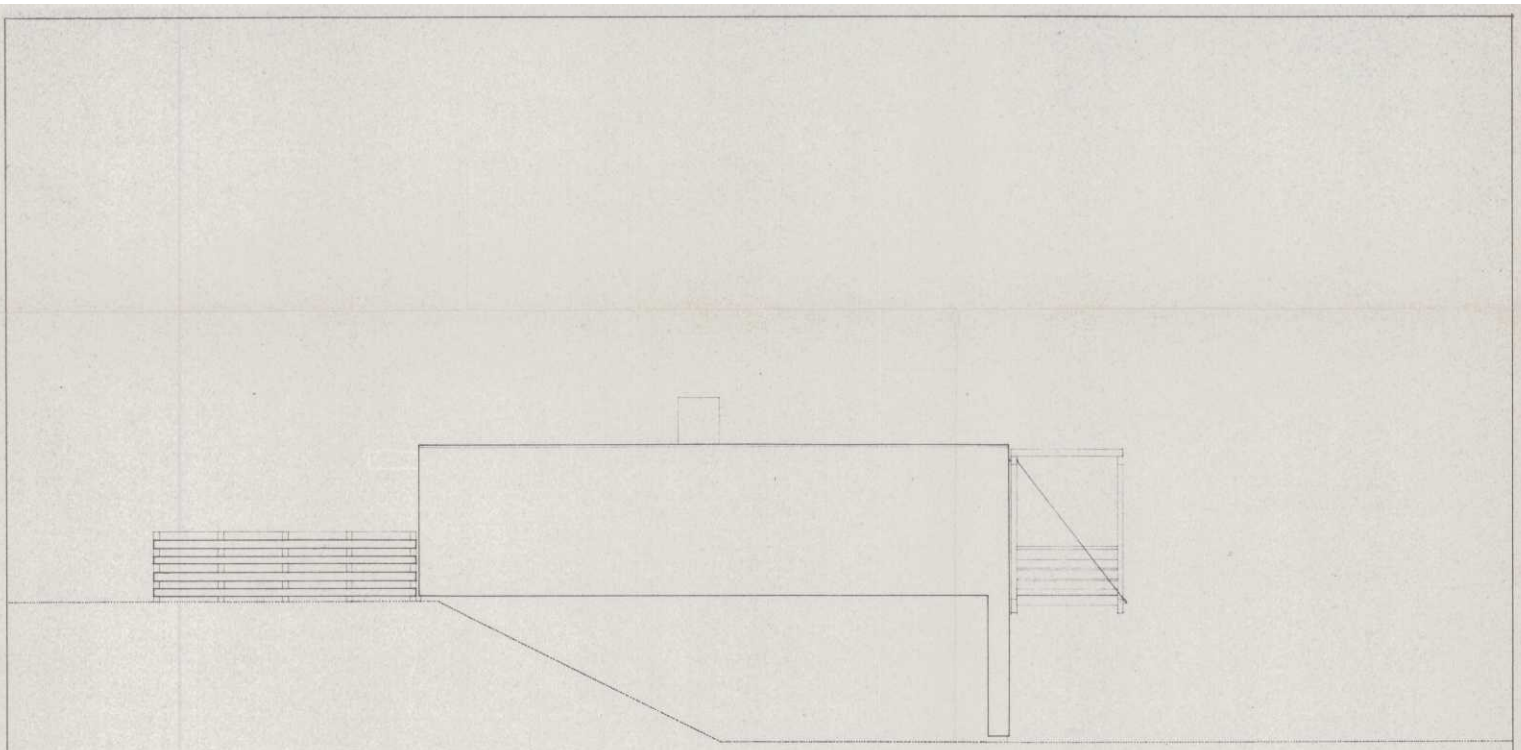
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 JUNI 1975
JNR.
ARK. NR.

REKKEHUS I NATURSTEN OG TRE		
FASADE	MM 1:50 P.F 6.8.73	
MURMESTER OLA FROST ERL. SKÅKERS GT. 2b. TELEFON 25610	SERIE 200	7B



MOTTATT
23 SEPT. 1975

TEGNET	ANMERKNINGER:	KORREKSJONER:	BYGGHERRE:	REKKEHUS I TEGL SERIE 200	TOTALENTREPRENØR
TEGN. NR.		INDEX KORREKSJON DATO SIGN. / INDEX KORREKSJON DATO SIGN.	NORSKE SKOGINDUSTRIER DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK	FASADE NORD	ADRESSE: ERLING SKAKKES GT 39 TELEFON: 26630
PER OLAV VOLL ARKITEKT MNAL KONGENS GT. 49 TLF. 21807 7000 TRONDHEIM	DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER.		BYGGEPLASS: REPPE - OSVEGEN	MÅL I: CM TEGN.: P.O.V. SKALA: 1:50 DATO: 15.9.75 SAK NR.: TEGN.NR.: 3 B	OLA FROST MURMESTER – BYGNINGSFORRETNING



MOTTATT
23 SEPT. 1975

TEGNET	ANMERKNINGER:	KORREKSJONER:	BYGGHERRE:	REKKEHUS I TEGL SERIE 200	TOTALENTREPRENÖR
TEGN. NR.		INDEX KORREKSJON DATO SIGN. / INDEX KORREKSJON DATO SIGN.	NORSKE SKOGINDUSTRIER DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK	GAVLFASADE	ADRESSE: ERLING SKAKKES GT 28 TELEFON: 26630
PER OLAV VOLL ARKITEKT MNAL KONGENS GT. 48. TLF. 21 807 7000 TRONDHEIM	DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER.		BYGGEPLASS: REPPE - OSVEGEN	MÅL I: CM TEGN: P.O.V. SKALA: 1:50 DATO: 15.9.75 SAK NR.: TEGN.NR.: 5	OLA FROST MURMESTER – BYGNINGSFORRETNING

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

5

Bygn.rådets j.nr.

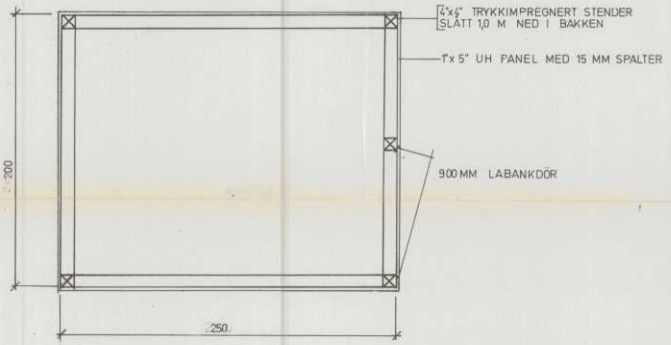
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Reppe, Osvegen		den 17.12.1975	Sak nr. 75/1798

Søknad av 1.12.75., fra murmester Per Frost om godkjenning av sportsboder i forbindelse med rekkehusene som føres opp på området. Hver sportsbod føres opp av tre og får et areal på ca. 5m^2 pr. leilighet. Mellom bodene og husene vil det også bli montert leskjermer av spaltepanel til ca. 1,30m høyde.

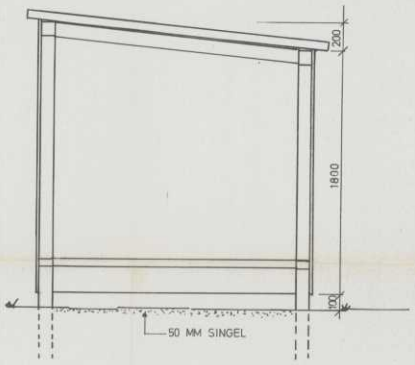
Vedtak:

Sportsbodene godkjennes som omsøkt .

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.



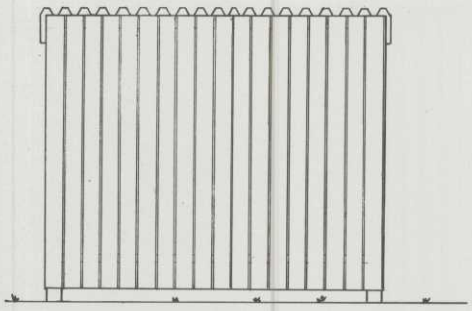
PLAN AV SPORTSBOD



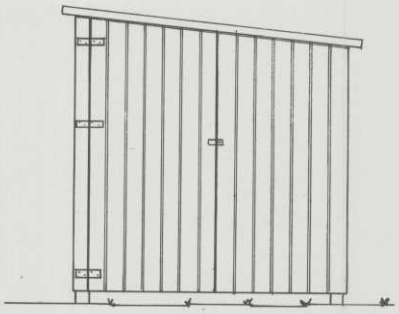
SNITT

TRONDHEIM
17.12.75 • 91798
BYGNINGSRÅD

MOTTATT
2 DES. 1975



FASADE MOT BOLIG



INNGANGSFASADE

TEGNET	ANMERKNINGER:	KORREKSJONER:	BYGGHERRE:	REKKEHUS I TEGL SERIE 200	TOTALENTREPRENØR:
	DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER.	INDEX KORREKSJON DATO SIGN. / INDEX KORREKSJON DATO SIGN.	NORSKE SKOGINDUSTRIER DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK	SPORTSBODER	ADRESSE: ERLING SKAKKES GT 78 TELEFON: 28630
			BYGGEPLASS: REPPE - OSVEGEN	MÅL I: MM SKALA: 1:20 SAK NR.: TEGN: P.F. DATO: 26.11.75 TEGN.NR.: 16	OLA FROST MURMESTER - BYGNINGSFORRETNING

GAaS/GBP
T.B.jnr. 391/75

T. B. S. 372 / 75
J. nr. /

REPPE - OSVEIEN. MURMESTER OLA FROST. GODKJENNING AV PIPE.
SÖKNAD FRA MURMESTER OLA FROST AV 23.10 1975

Sendes Trondheim brannstyre.

I brev til Statens Branninspeksjon v/Trondheim brannvesen sökes om utförelse av pipe av annen konstruksjon enn byggeforskriftene tillater.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
- 6 NOV. 1975
75/1455

Pipen önskes oppfört med 9" x 9" löp med 1/2-stens vanger, o g s å o v e r t a k. Over tak tenkes den tilleggsisolert med 5 cm og beslag over hele pipen.

Sökeren mener denne utförelse vil gi en bedre pipe med hensyn på eventuell senere installasjon av oljekamin e.l. og bedre sikkerhet mot lekkasje.

En tillater seg å foreslå följende vedtak:

Brannstyret anbefaler söknaden på betingelse av at nevnte isolasjon er ubrennbar av steinulltype med sintringspunkt minst 900 - 1000°C.

Söknaden sendes Statens Branninspeksjon for videre behandling.

TRONDHEIM BRANNVESEN
19.11.75
BYGNINGSETATEN

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR, 30.10 1975

K.I. Nielsen

G.Aa. Solbakken

Sendes byggningssjefen
Brannstyret tiltrer brannsjefens forslag
av 30/10 1975
T. heim brannstyre 5/11 1975

J.nr. 03489	- 3. 12. 75
Arkivbet.	Saksbeh. Anm.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: 75/973

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Norske Skogindustrier A/S,
div.Ranheim Papirfabrikk,
7053 RANHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Ranheimshøgda 1.
BYGGHERRE	Norske Skogindustrier A/S,div.Ranheim Papirfabrikk.
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus m/sokkel.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 2.7.1975
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. iflg godkjente tegninger
Arbeidet er besiktiget 1.4.77
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: alle 4 leiligheter.
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen .....

Trondheim bygningskontroll den 12/4.77

H. Olavsen

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Ranheimshøgda B/L

7053 RANHEIM

Sak nr.: MB 0441/95

Deres ref.	Vår ref. BU/300/41004/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 01.09.1995

BYGGESTED: RANHEIMSHØGDA 1A-D G.nr.: 23/122

BYGGHERRE: Ranheimshøgda B/L

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a er mottatt 10.08.95
Arbeidets art: ENDRING/TILBYGG
Byggets art: BOLIG

Det er ikke kommet innsigelser fra berørte naboer.
Byggesakskontoret har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.
Vi minner om byggherrens ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av bygningsinspektør.

Behandlingsfaktura på kr. 655.00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager.

Saken behandles av Alf N. Vold som kan treffes mandag, onsdag og fredag mellom kl. 10.00-12.00.

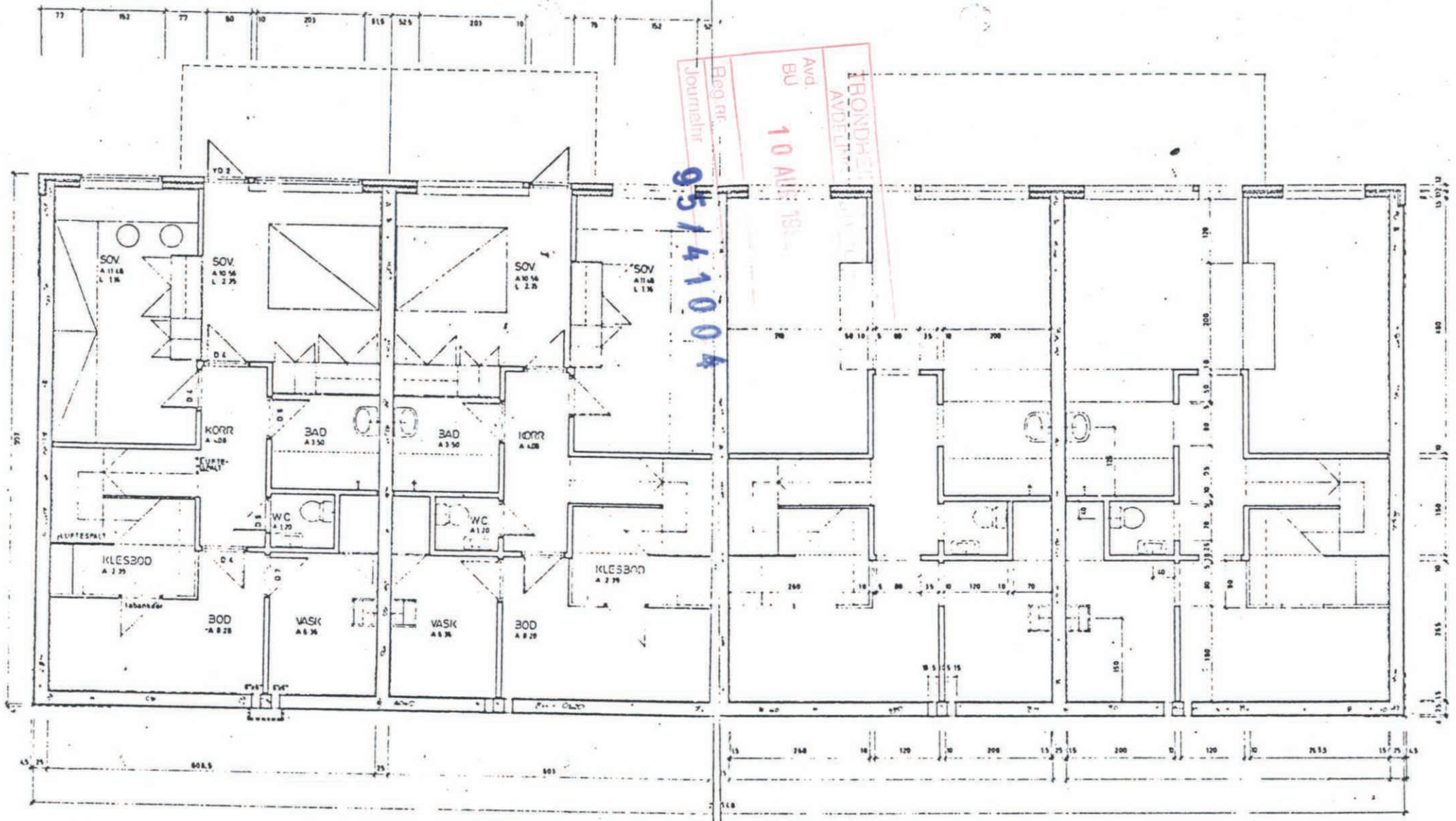
Med hilsen
Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

K. Melby sekr.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

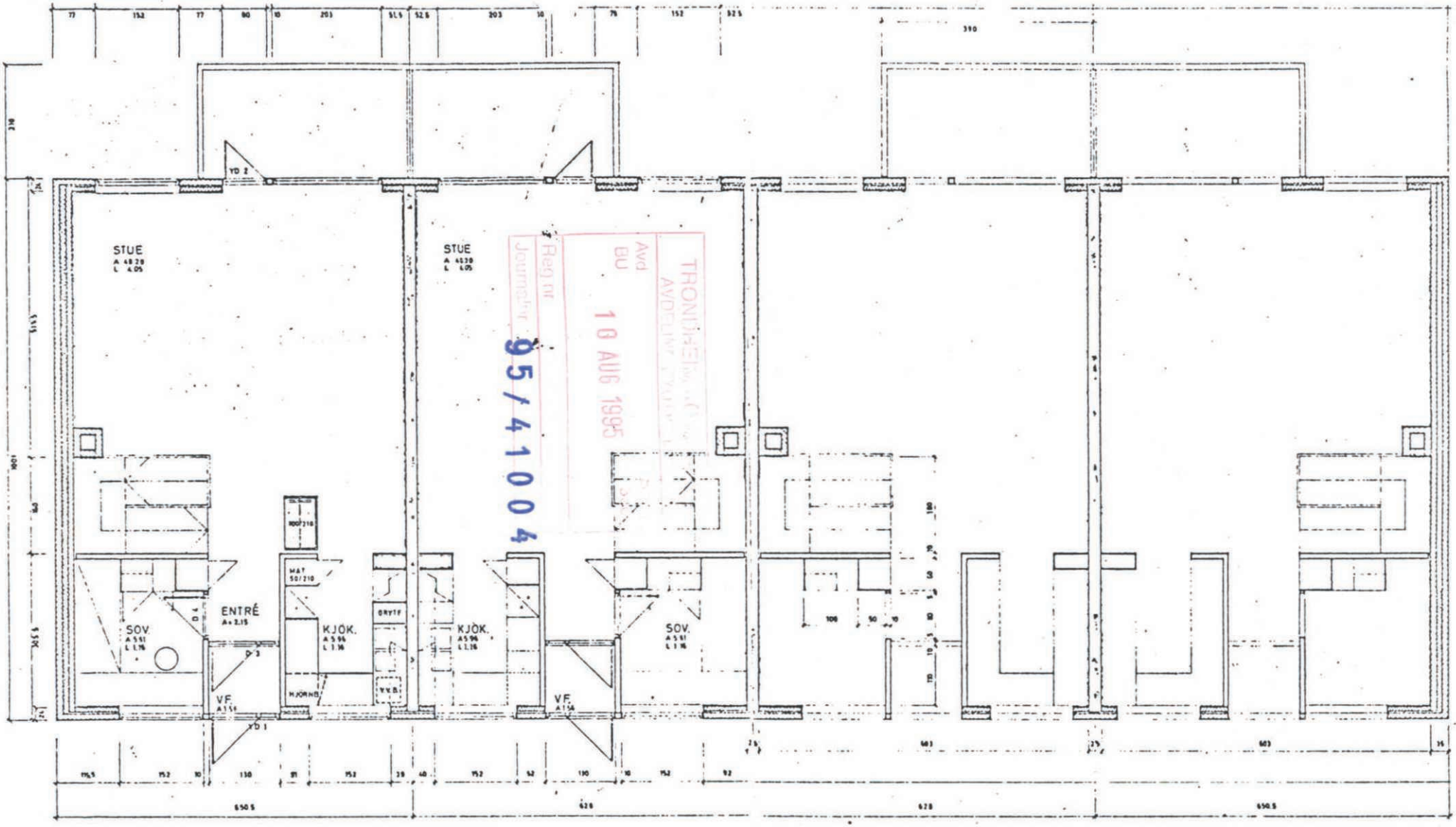
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05



TRONDHEIM AVDELING
Avd. BU
Rog.nr.
Journalnr.
10 AUG 19
05/41004

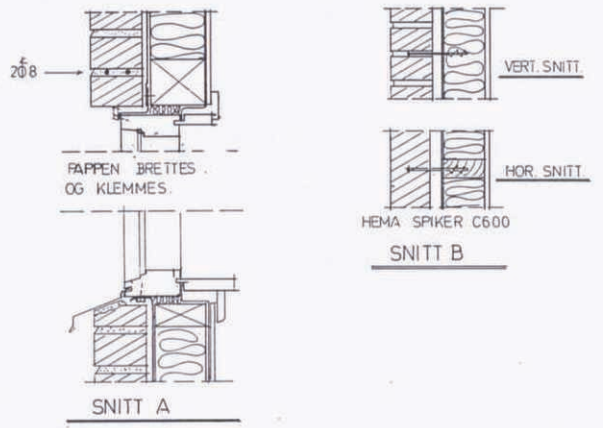
TEGNET TEGN. NR. PER OLAV VOLL ARKITEKT MNAL TROLLTRONDHEIM	ANMERKNINGER: DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER	KORREKSJONER: INDEX KORREKSJON DATO SIGN	BYGGHERRE: NORSKE SKOGINDUSTRIER DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK BYGGEPLASS: REPPE - OSVEGEN	REKKEHUS I TEGL SERIE 200 SOKKELETASJE MÅL CM SKALA 1:50 DATO 15.9.75 SAK NR. TEGN NR. 1A	TOTALENTREPRENØR ADRESSE ERLING SKAKKES GT 29 TELEFON: 28630 OLA FROST MURMESTER – BYGNINGSSPORETNING

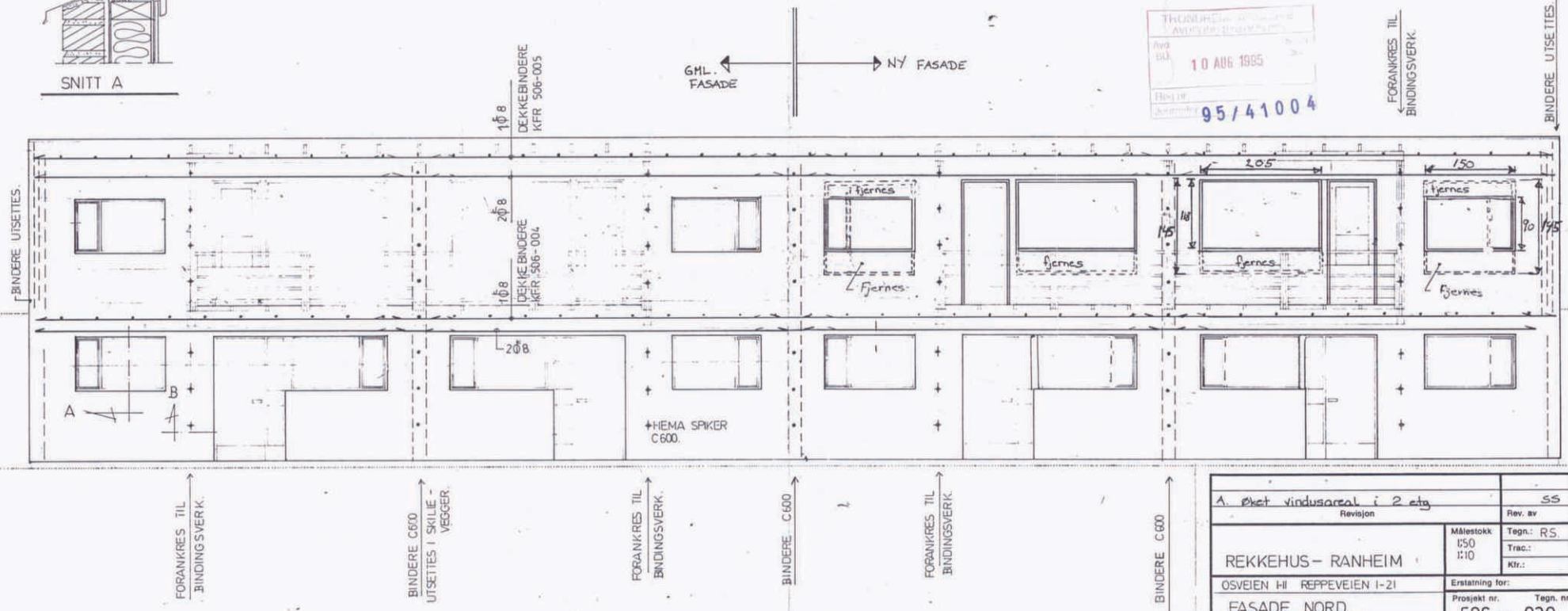


TEGNET	ANMERKNINGER:	KORREKSJONER:		BYGGHERRE:	REKKEHUS I TEGL SERIE 200	TOTALENTREPRENÖR
PER OLAV VOLL ARKITEKT MNAL	DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER	INDEX KORREKSJON DATO SIGN	KORREKSJON DATO SIGN	NORSKE SKOGINDUSTRIER DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK	1. ETASJE	ADRESSE ERLING SKAKKES GT 37 TELEFON 26630 OLA FROST MURMESTER - BYGNINGSFORNYELSE
				BYGGEPLASS: REPPE - OSVEGEN	HØYDE 1 CM SKALA 1:50 SAK NR.	TEGN. P.O.V. DATO 15.9.95 TEGN NR. 2 A

ENDRING: STØRRE VINDU FASADE NORD. OPPRINNELIG BREDDE BEHOLDES, HØYDEN ØKES. SPROSE I DET MINSTE VINDUET FJERNES. ALLE MÅL I CM.

RANHEIMSHØGDA 1A–1D





THRONDHEIM Arkitekt-Bedrift
Avd. BD. 10 AUG 1995
Arkivnr. 95/41004

A. Økt vindusareal i 2 etg.		SS	18.05.95
Revisjon		Rev. av	Kfr.
REKKEHUS – RANHEIM	Målestokk 1:50 1:10	Tegn.: RS.	16-3-76.
		Trac.:	
		Kfr.:	
OSVEIEN HI REPPEVEIEN 1-21		Erstatning for:	
FASADE NORD FORANKRINGER		Prosjekt nr. 506 – 030	Tegn. nr.
		Erstattet av:	

Sivilingeniørene HARBOE og LEGANGER
ELVEGT. 7 - 7000 TRONDHEIM - TLF. (075) 29 033 *

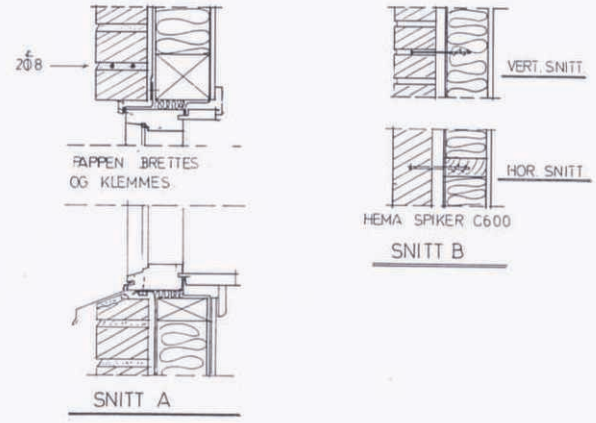
TEGNET	ANMERKNINGER:	KORREKSJONER:	BYGGHERRE:	REKKEHUS I TEGL SERIE 200	TOTALENTREPRENØR
TEGN. NR.		INDEX KORREKSJON DATO SIGN. / INDEX KORREKSJON DATO SIGN.	NORSKE SKOGINDUSTRIER DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK	FASADE NORD	ADRESSE: ERLING SKAKKES GT 39 TELEFON: 26630
PER OLAV VOLL ARKITEKT MNAL KONGENS GT. 49. TLF. 21807 7000 TRONDHEIM	DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER		BYGGEPLASS: REPPE - OSVEGEN	MÅL I: CM TEGN: P.O.V. SKALA: 1:50 DATO: 15.9.75 SAK NR.: TEGN.NR.: 3 B	OLA FROST MURMESTER – BYGNINGSFORRETNING

GML BREDE LENGDE
VERANDA
8 m

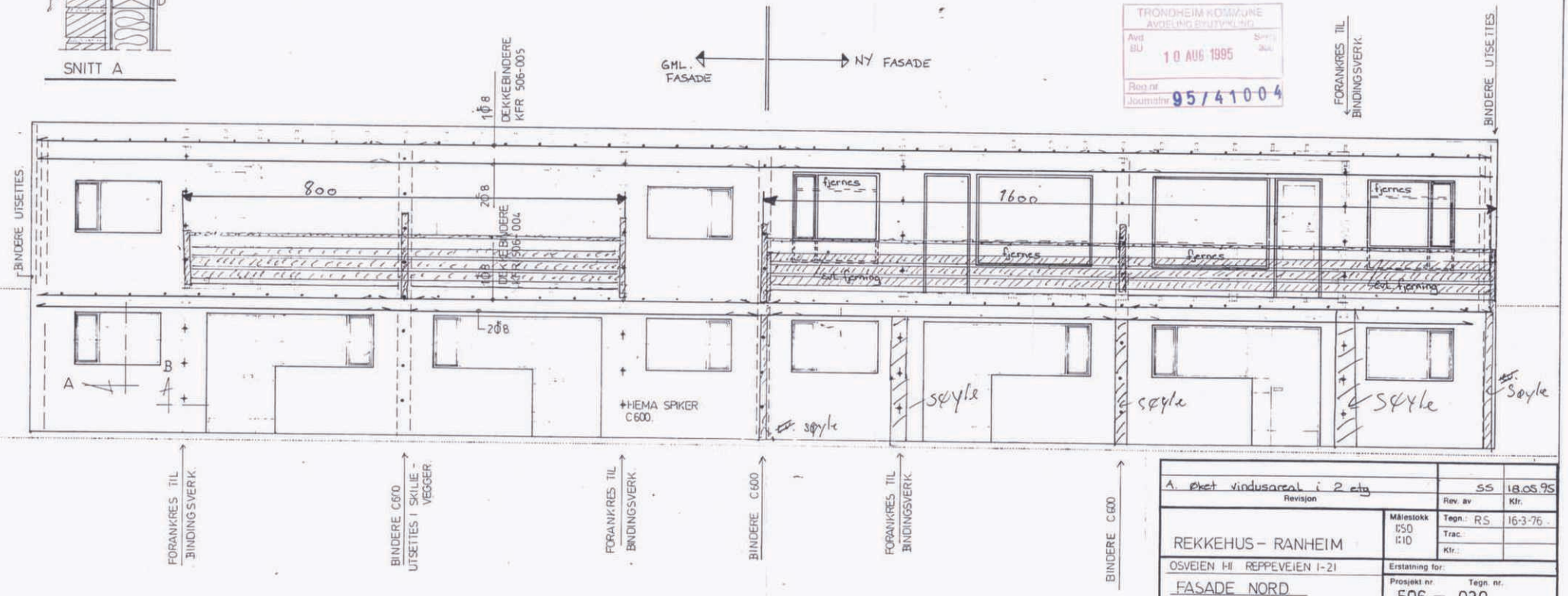
NY LENGDE
VERANDA
16 m

Opprinnerlig Bredde er 2 m
Beholdes på
Verandan

RANHEIMSHØGDA 1A - 1D



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
10 AUG 1995
Saksnr. BU
Reg.nr.
Journalnr. 95/41004



A. Økt vindusareal i 2 etg		SS	18.05.95
Revisjon		Rev. av	Kfr.
REKKEHUS – RANHEIM	Målestokk 1:50 1:10	Tegn.: RS	16-3-76
		Trac.:	
		Kfr.:	
OSVEIEN I-II REPPEVEIEN 1-21	Erstatning for:		
FASADE NORD FORANKRINGER	Prosjekt nr. 506 – 030	Tegn. nr.	
	Erstattet av:		

Sivilingeniørene
HARBOE og LEGANGER
ELVEGT. 7 - 7000 TRONDHEIM - TLF. (075) 29 033

TEGNET

NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND
TEGN. NR.
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 49. TLF. 21807
7000 TRONDHEIM

ANMERKNINGER:

DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER.

KORREKSJONER:

INDEX	KORREKSJON	DATO	SIGN.	INDEX	KORREKSJON	DATO	SIGN.

BYGGHERRE:
NORSKE SKOGINDUSIRIER
DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK

BYGGEPLASS:
REPPE - OSVEGEN

REKKEHUS I TEGL
SERIE 200

FASADE NORD

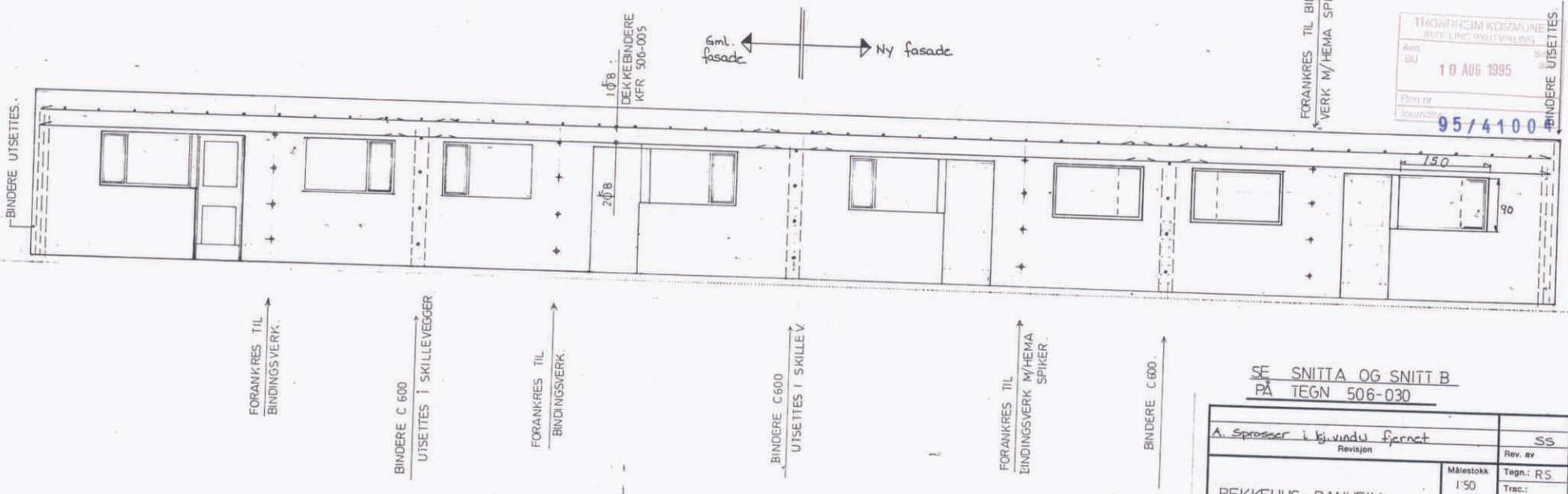
MÅL I: CM	TEGN.: P.O.V.	
SKALA: 1:50	DATO: 15.9.75	
SAK NR.:	TEGN.NR. 3 B	

TOTALENTREPRENØR

ADRESSE: ERLING SKAKKES GT 28
TELEFON: 26630
OLA FROST
MURMESTER – BYGNINGSFORRETNING

ENDRING: NYE VINDUER FASADE SYD. OPPRINNELIG VINDUSÅPNING BEHOLDES, MEN SPROSSE FJERNES.

RANHEIMSHØGDA 1A-1D



TRONDHEIM KOMMUNE
Avd. BU
10 AUG 1995
95/41004

SE SNITT A OG SNITT B PÅ TEGN 506-030

Revisjon	Rev. av	Kfr.
A. Sprosser i kj.vindu fjernet	SS	18.05.95

REKKEHUS - RANHEIM.	Målestokk 1:50	Tegn.: RS 16-3-1976
OSVEIEN 1-11 REPPEVEIEN 1-21		Trac.:
FASADE SYD FORANKRINGER.	Erstatning for:	Kfr.:
	Prosjekt nr. 506 – 031	Tegn. nr.
	Erstattet av:	

Sivilingeniørene HARBOE og LEGANGER
ELVEGT. 7 - 7000 TRONDHEIM - TLF. (075) 29 033

TEGNET
NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND
TEGN. NR.
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 48. TLF. 21 807
7000 TRONDHEIM

ANMERKNINGER:

DENNE TEGNING TILHØRER MURMESTER OLA FROST OG MÅ IKKE BRUKES UTEN HANS TILLATELSE ELLER I STRID MED HANS INTERESSER.

KORREKSJONER:

INDEX	KORREKSJON	DATO	SIGN.	INDEX	KORREKSJON	DATO	SIGN.

BYGGHERRE:
NORSKE SKOGINDUSTRIER
DIVISJON RANHEIM PAPIRFABRIKK

BYGGEPLASS:
REPPE - OSVEGEN

REKKEHUS I TEGL SERIE 200

FASADE SYD

MÅL I: CM	TEGN: P.O.V	
SKALA: 1:50	DATO: 15.8.75	
SAK NR.:	TEGN.NR.: 4B	

TOTALENTREPRENÖR
ADRESSE: ERLING SKAKKES GT 29 TELEFON: 26630
OLA FROST
MURMESTER – BYGNINGSFORRETNING

Ranheimshøgda borettslag

Husordensregler

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold utvikles best gjennom direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at vi føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et trygt og godt bomiljø.

1. Formål og omfang

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og respekterer andres privatliv.

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

Alle har krav på nattero fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy bør unngås etter klokken 2100. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og alltid varsle disse i forkant. På søn- og helligdager bør støyende arbeider unngås.

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

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller tilsvarende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet,
- at avtrekksventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, og at luften regelmessig skiftes ut - også i den kalde årstiden,
- filter i ventilator og må byttes/renses med jevne mellomrom,
- at sluk og avløp renses regelmessig,
- at rennende toaletter og vasker straks utbedres,
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget,
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen,
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ved snømåking skal ikke snøen etterlates slik at det kan være til hinder for å ta seg fram med bil mellom husene eller være til ulempe for gående.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å montere opp markiser, plattinger, levegger, lysarmatur eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Bruk av balkongen og private uteplasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill ved grilling på balkong og private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Andelseiere kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre installasjoner på balkonger, private uteplasser eller boder, jf. vedtektene. Blomsterkasser på balkongrekkverk er ikke tillatt.

For å unngå skader må den enkelte eier påse at nedløp/takrenne holdes fri for løv slik at avløpene virker tilfredsstillende. Oppstår det skade som følge av manglende rensing av avløp, kan eier måtte dekke kostnadene ved utbedring.

Hekker og vegetasjon på private uteplasser skal ikke være til sjenanse for naboene og skal ikke overstige høyden på skilleveggene. Trær skal ikke forringe solforholdene eller utsikten for naboene. Eiere er ansvarlig for vedlikehold av busker, hekker, trær og den private uteplassen for øvrig, slik at den er til sjenanse for naboene.

5. Garasjeanlegg, parkeringsplasser og boder

Det er tillatt med begrenset oppbevaring i garasjen dersom det ikke hindrer at garasjen benyttes til parkering. Garasjene inngår i fellesarealene og skal holdes rene og ryddige. Det er ikke anledning til å oppbevare brannfarlige væsker og utstyr i garasjene. Andre eiendeler må oppbevares i egen bod.

6. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Alle forplikter seg til å holde området rundt avfallscontainere ryddig og at avfall sorteres og kastes i riktig beholder.

Glass og metallemballasje skal inntil videre leveres på egne returpunkt eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall leveres på kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainere eller i fellesareal. For å unngå skadedyr må søl rundt søppelcontainere unngås og fjernes umiddelbart av den som er ansvarlig for sølet. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene, bod, utenfor inngangsdører eller på private uteplasser.

7. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firma. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firma.

8. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Styret er ansvarlig for vedlikehold av fellesarealene.

9. Solavskjerming

Utvendige persienner tillates ikke. Montering av markiser er tillatt etter søknad til styret. Innvendig solskjerming kan skje etter eiers behov og ønske. Det vises ellers til «Retningslinjer for tiltak på bygningsmassen».

10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse av det finnes minst et funksjonsdyktig brannslukningsapparat og minst en røykvarsler eller detektor i hver etasje i boligen. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for å utføre funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år. Av sikkerhetsmessige årsaker skal ikke gassbeholdere eller brennbare væsker oppbevares i leilighetene.

11. Andre bestemmelser

Borettslagets område er skiltet i samsvar med kommunale forskrifter for parkering. Styret inngår avtale med parkeringsselskap som fører tilsyn med at parkeringsbestemmelsene overholdes. Det vises til vedtektene.

Kjøring på gang- og sykkelveger skal i størst mulig grad unngås, unntatt er nødvendig nyttekjøring.

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemene kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen i borettslaget. Vedtak om endring skjer ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag til endring sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Ranheimshøgda borettslag

Ranheim, januar 2025

HUSKELISTE VED SALG AV LEILIGHET

Selger er ansvarlig for at følgende utstyr er til stede ved salg av leiligheten:

Innendørs:

- Dekoder m/fjernkontroll
- Modem
- Ruter
- Brannslukningsapparat

Utendørs:

- 2 nøkler eller nøkkelbrikker til postkasse
- Fjernkontroll til garasjeport
- 2 brikker til søppelanlegg
- Nøkkel til nødåpner av garasjeport
- 2 nøkler til utvendig bod

Styret håper oversikten kan bidra til en enklere overdragelse og færre uklarheter i etterkant.

Til deg/dere som har kjøpt: Velkommen til borettslaget vårt! Vi håper dere vil trives!

Til deg/dere som har solgt takker vi for tiden som naboer og ønsker lykke til videre.

Styret

Vedtekter for
Ranheimshøgda borettslag[1]

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Ranheimshøgda borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

§ 2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2

[1] Vedtatt på ordinær generalforsamling 22. april 2024

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

§ 4 Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,
- militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett
- opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand..
(2) Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(6) Andelseier skal for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold av sin andel av tilhørende uteareal. Beplantning og andre innretninger godkjent av styret som andelseier har satt opp selv, herunder inngår f.eks. treplattinger.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15 med senere endringer.
(9) Alle utvendige endringer er søknadspliktige og skal godkjennes av styret og/eller annen offentlig myndighet dersom det er hjemlet i lov eller forskrift. Eksempler er markiser, utvendige persienner og belysning. Endringer som forringer eller kommer i konflikt med det gjenskapte uttrykket vil ikke godkjennes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av balkonger, bod, skillevegger, trappeadkomst fra gatetun, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Endring av utvendig farge på treverk fastsettes av styret.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18 med senere endringer.

§ 6 Garasjer og parkeringsplasser

6-1 Garasjer

(1) Til hver andels hører en garasjeplass.

(2) Dersom andelseieres behov for garasjeplassen opphører – for eksempel om andelseier slutter å kjøre bil – plikter andelseier å leie ut garasjeplassen til øvrige andelseiere i borettslaget.

(3) Garasjene skal avlaste andelseiernes behov for parkering i borettslaget og skal kun benyttes til parkering av biler og/eller motorsykler.

(4) Alle garasjene vil ha infrastruktur for ladbar bil. Søknad om etablering av ladeboks skjer ved søknad til styret, som bestiller ladeboks hos borettslagets leverandør. Kostnader til kjøp og tilknytning til ladeinfrastrukturen betales av andelseier. Valg av ladeboks er standardisert. Ladeboksen er andelseiers eiendom.

(5) Garasjene inngår i borettslagets bygningsforsikring og dekker brann og skade på bygningene.

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene inngår i felleskostnadene.

6-2 Parkeringsplasser

(1) Parkeringsplassene er fellesareal som tilhører borettslaget. Andelseierne har ikke eiendomsrett til eller hevd på parkeringsplassen.

(2) Parkeringsplassene skal kun nyttes til parkering av biler. Motorsykler parkeres på egne skiltede plasser.

(3) Skiltede HC-plasser i borettslaget skal benyttes av de som er tildelt eget parkeringsbevis fra kommunen.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere

eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Styret kan allikevel uten generalforsamlingens samtykke forestå godkjenning av riving, oppføring og endring av mindre bygg, så som boder, lekestuer, verandaer og lignende på borettslagets eiendom. Det forutsettes at målsatte tegninger er godkjent av byggesakskontoret og at saken er forelagt naboer. Eventuell anke

over byggesakskontorets vedtak avgjøres av styret eller legges fram for generalforsamlingen. Eventuell anke settes fram senest tre uker etter vedtak. Vedtak offentliggjøres ved referat fra styremøte.

2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 10 Faste utvalg og komiteer

10-1 Velforening

(1) Borettslaget kan ha en Velforening.
(2) Velforeningen kan ha inntil fire medlemmer. Alle velges av generalforsamlingen for ett år etter innstilling fra valgkomiteen, jf. § 10-4. Velforeningen velger selv sine leder.
(3) Generalforsamlingen eller styret kan bevilge midler særskilt til Velforeningen. For slike midler skal naboutvalgene føre regnskap, som framlegges for styret etter nærmere regler fastsatt av styret.

10-2 Valgkomité

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for et år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
(3) Valgkomiteen skal tilstrebe at begge kjønn er representert i styret, velforeningen og valgkomitéen.

§11 Generalforsamlingen[5]

11-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år senest innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det.

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum tre uker.

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til Velforening og Valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

11-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite

om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 med senere endringer.

RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 959 286 256, KUNDENR. 280

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 415 712	6 731 712	7 415 790	7 415 700
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	100 000
Andre inntekter	3	150 815	52 961	25 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 566 527**	**6 784 673**	**7 440 790**	**7 515 700**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-36 401	-21 150	-29 600
Styrehonorar	5	-210 000	-150 000	-150 000	-210 000
Avskrivninger	14	-89 321	-89 321	-89 321	-89 000
Revisjonshonorar	6	-9 013	-14 165	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-113 531	-130 082	-131 500	-119 700
Konsulenthonorar	7	-114 485	-88 614	-75 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-1 456 627	-943 210	-1 272 800	-547 300
Forsikringer		-422 032	-389 528	-426 700	-436 400
Kommunale avgifter	9	-1 240 559	-1 080 916	-1 163 300	-1 233 000
Energi/fyring		-243 400	-112 180	-80 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-462 597	-440 221	-462 200	-431 100
Andre driftskostnader	10	-366 184	-54 354	-30 500	-775 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 757 359**	**-3 528 992**	**-3 917 471**	**-4 132 100**
DRIFTSRESULTAT		**2 809 169**	**3 255 681**	**3 523 319**	**3 383 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 418	125 802	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 950 661	-1 762 621	-2 055 286	-1 921 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 875 243**	**-1 636 819**	**-2 005 286**	**-1 871 000**
ÅRSRESULTAT		**933 926**	**1 618 862**	**1 518 033**	**1 512 600**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		933 926	1 618 862		

RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 959 286 256, KUNDENR. 280

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 779 569	35 779 569
Tomt		817 000	817 000
Andre varige driftsmidler	14	1 101 515	1 190 837
SUM ANLEGGSMIDLER		**37 698 085**	**37 787 406**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		104 123	8 083
Forskuddsbetalte kostnader		113 674	520 064
Andre kortsiktige fordringer	15	53 340	147 889
Driftskonto OBOS-banken		439 286	0
Sparekonto OBOS-banken		2 016 341	0
Innestående i andre banker		0	1 980 050
SUM OMLØPSMIDLER		**2 726 764**	**2 656 086**
SUM EIENDELER		**40 424 849**	**40 443 492**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap 31.12.2023		-24 317 265	-24 317 265
Årsresultat		933 926	0
Tilbakeført vedlikeholdsfond, ført mot egenkapitalen		206 524	0
SUM EGENKAPITAL	16	**-23 169 616**	**-24 310 065**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	51 032 378	51 376 920
Borettsinnskudd	18	12 384 000	12 384 000
Annen langsiktig gjeld		0	206 524
SUM LANGSIKTIG GJELD		**63 416 378**	**63 967 444**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 329	68 664
Leverandørgjeld		124 196	698 041
Skyldige offentlige avgifter		0	201
Påløpte renter		10 561	0
Annen kortsiktig gjeld		0	19 208
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 087**	**786 113**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 424 849**	**40 443 492**
Pantstillelse	19	92 384 000	63 760 920
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.03.2025
Styret i Ranheimshøgda Borettslag

Steinar Vinje /s/ Morten Schjetne /s/ Marit Monsø Bosness /s/

R 1183 f, st.f: 22.04.75

TRONDHEIM KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE NORDVEST FOR OSVEGEN MELLOM REPPEVEGEN OG HEIMTRÖA.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall som står på planen. Gesimshøyden for 1-etasjes hus skal ikke overstige 3.5 m. Høyden til gesims skal måles fra grunnens planerte nivå.

§ 3.

Husene skal i samme kvartal ha ensartede tak. Tak med knestokk, arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 4.

De ikke bebygde deler av tomtearealet skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkherheten. Eksisterende vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 5.

På situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset, skal være vist plassering med cotehøyder, eventuell forstøtningsmur, markerte skråninger o.l.

§ 6.

Høydene på gjerde eller hekk må ikke overstige 80 cm.

§ 7.

Høydeangivelse på regulerte veier er ikke bindende. Endelige veihøyder fastsettes av Trondheim Ingeniørvesen etter stikking i marken.

§ 8.

Grunn i planen som er regulert til bebyggelse, men hvor kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk-, eller elektrisitetsforholdene ikke er tilfredsstillende, kan for tiden ikke bebygges.

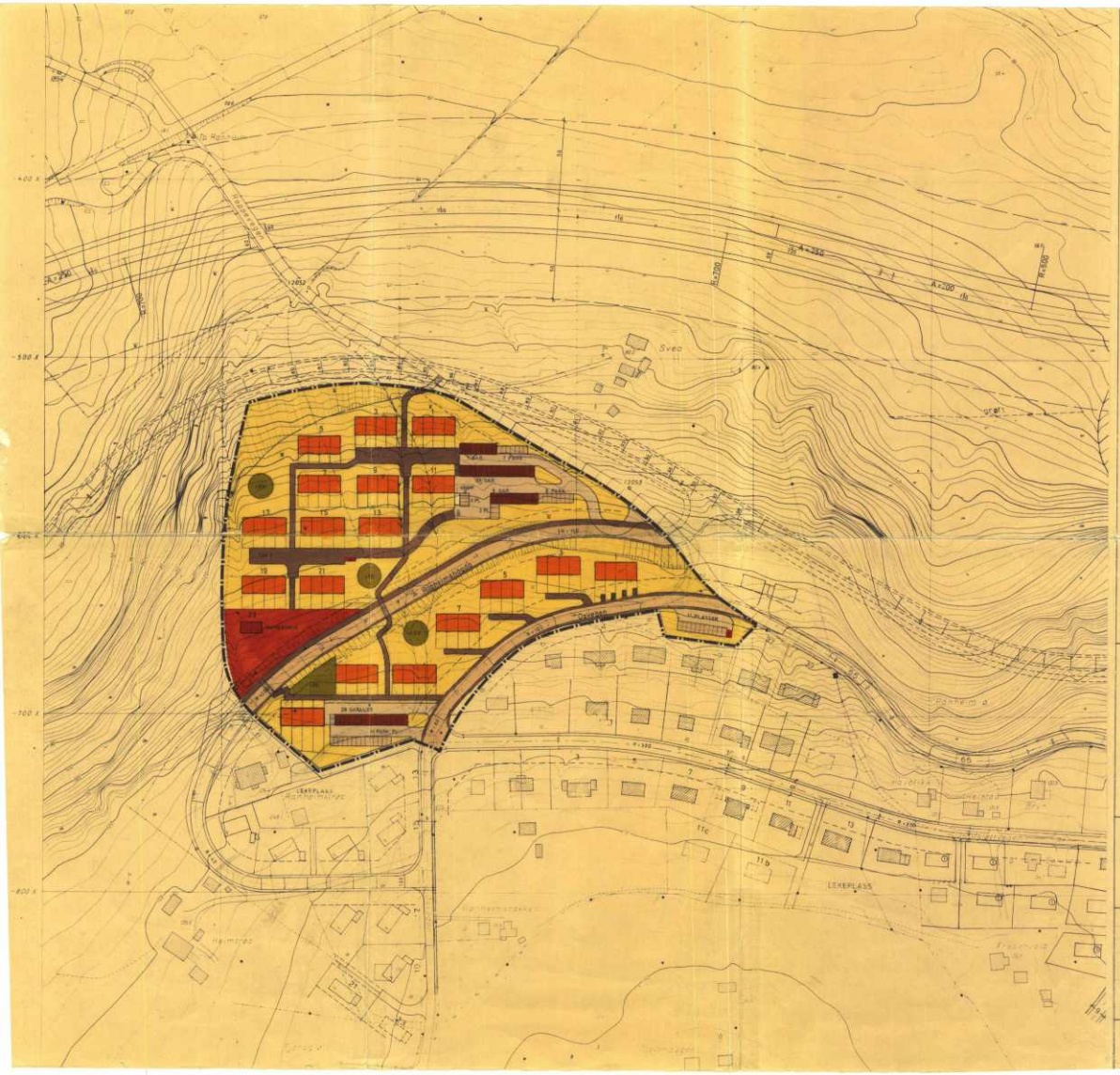
Stadfestet 22.04.75.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.



TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings – og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator – kiosk, – stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball-, kvartals-og sandlekeplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

N

Mindre vesentlig endring i reguleringsplan for et område nordvest for Osvegen mellom Reppevegen og Heimtröa på Ranheim.

ARK. MNAL. PER OLAV VOLL 21.05.73

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:	
	6.2.75	Bj.N.
	3.4.75	Bj.N.
	16.4.75	Bj.N.
	17.4.75	Bj.N.
	22.4.75	Bj.N.

Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.

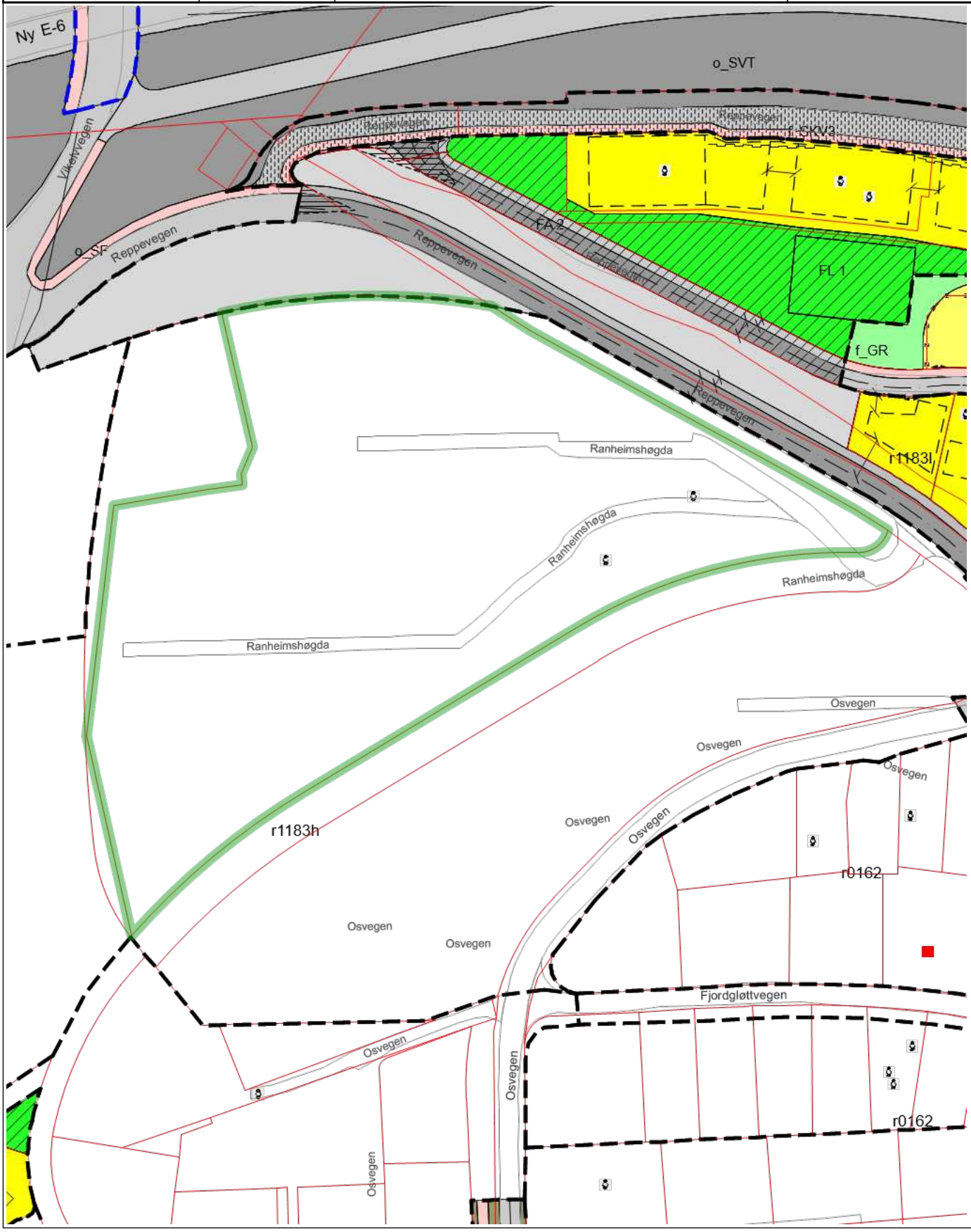
MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.:	TEGNING nr.:	Endring nr.:
1:1000	1183 H		

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ranheimshøgda 1C 7054 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				

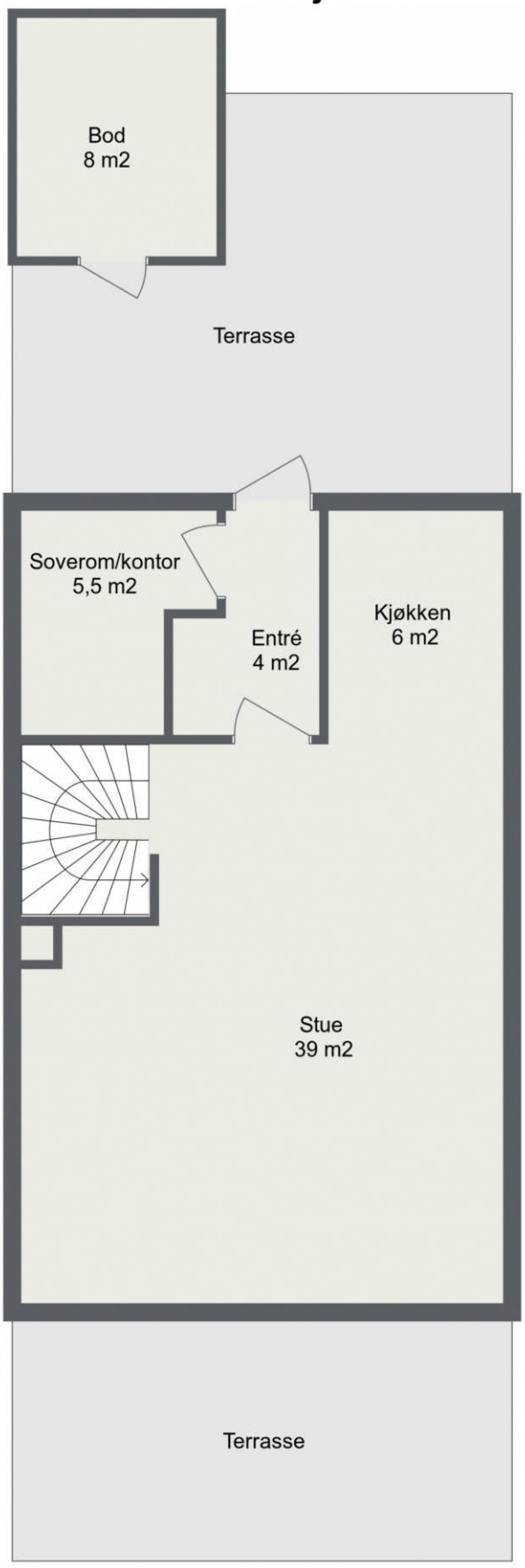
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

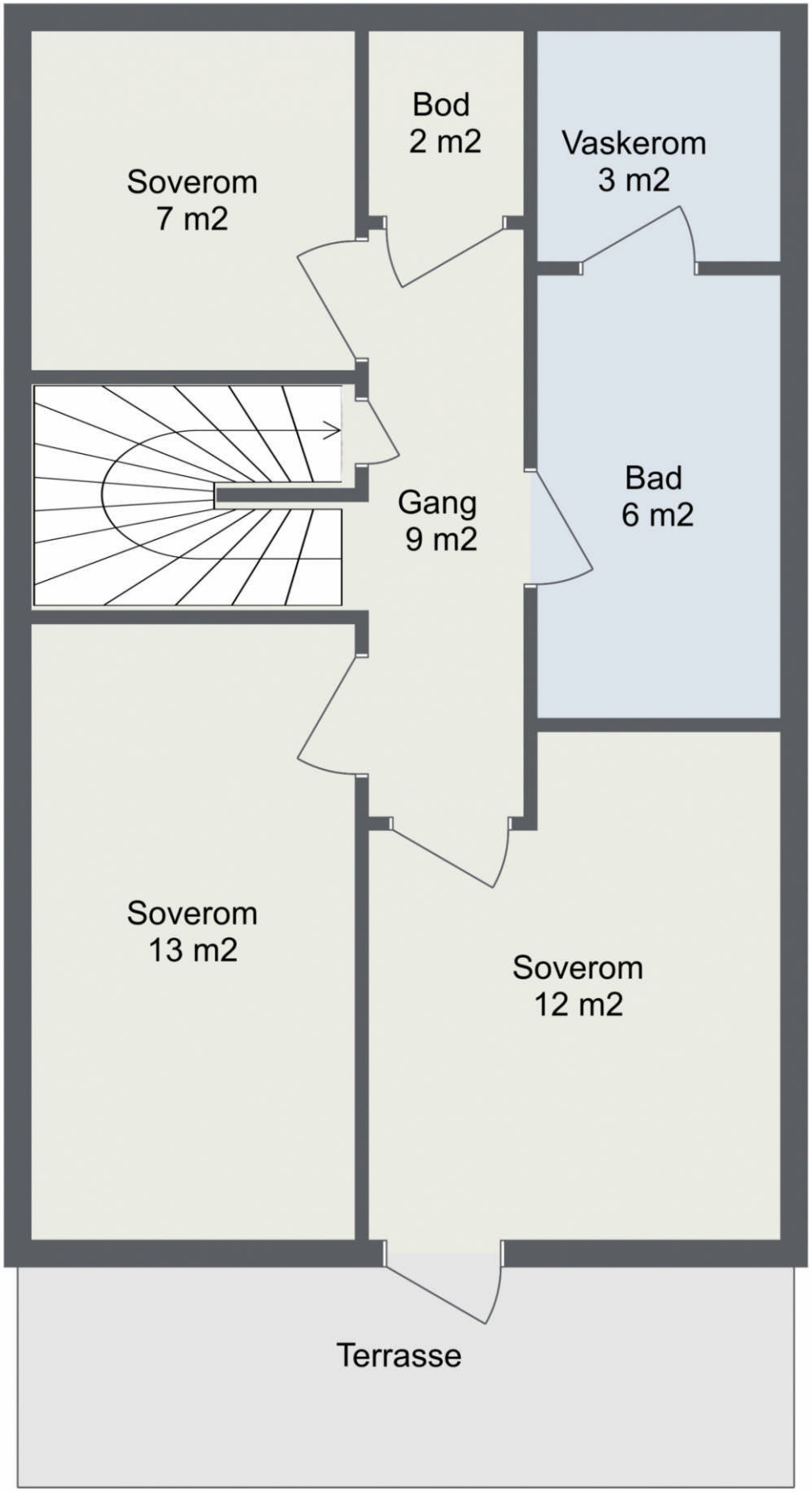
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Europaveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Kjøreveg
- Fortau
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles leke areal
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur

1. Etasje



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

Sokkel



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



Meglers verdivurdering

RANHEIMSHØGDA 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 11.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ranheimshøgda 1 C, 7054 RANHEIM

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 23 BNR 122 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 14

Verdivurdert til

4 490 000

699 556	5 189 556	47 178
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	8 m²	- m²	63 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	8 583
Formue	35 545
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Osvegen 13 D 109 m² 1976 11,4 daa 3 sov	23.05.2025	5 290 000	**5 350 000**	708 785	6 058 785	**55 585**
2 Ranheimshøgda 7 D 113 m² 1977 18,8 daa 3 sov	17.12.2024	4 580 000	**4 710 000**	717 952	5 427 952	**48 035**
3 Ranheimshøgda 15 A 109 m² 1975 - m² 3 sov	06.06.2023	-	**4 500 000**	733 413	5 233 413	**48 013**
4 Ranheimshøgda 15 D 107 m² 1976 - m² 3 sov	26.05.2023	4 190 000	**4 400 000**	733 413	5 133 413	**47 976**

Ranheimshøgda er et stille og rolig området som ligger helt på pynten på Reppe, på Ranheim. Området beskrives som særs barnevennlig uten gjennomgangstrafikk, store grøntområder imellom husrekkene, lekeplass og ballbinge i feltet. Det er flere barnehager i nærområdet. Barna sokner til Vikåsen barneskole og Markaplassen Ungdomsskole, som ligger ca. 1 km fra med trygg skolevei med gangvei og underganger helt frem.

Flotte uteplasser på begge sider av boligen gjør at man har ypperlige solforhold fra morgen til kveld. Fra stue vinduene og verandaen har man panorama utsikt over Ranheim, Trondheimsfjorden og Fosenalpene. Ca. 15 min gange fra boligen finner man markagrensa med flotte turstier sommer som vinter, med blant annet oppkjørte skiløyper og Tjønnstuggu som serverer kaffe og vaffel i helgene. Nydammen ved Vikåsen (1 km) og i Hansbakkfjæra (1,7 km) er flotte badeplasser i området.

Ranheim er kjent for et godt aktivitetstilbud for alle aldre med blant annet nytt friidretts- og fotballanlegg, og idrettshall. Ranheim idrettslag er kjent for sin satsing på unge talenter.

Kun ca. 12 min. kjøring til Trondheim sentrum, Sirkus Shopping på ca. 7 min. Værnes og Stjørdal når man på ca. 20 min. Avstand til nærmeste butikk, Rema 1000 på Ranheim, er ca. 1,2 km. Man passerer denne opp mot Reppeveien.

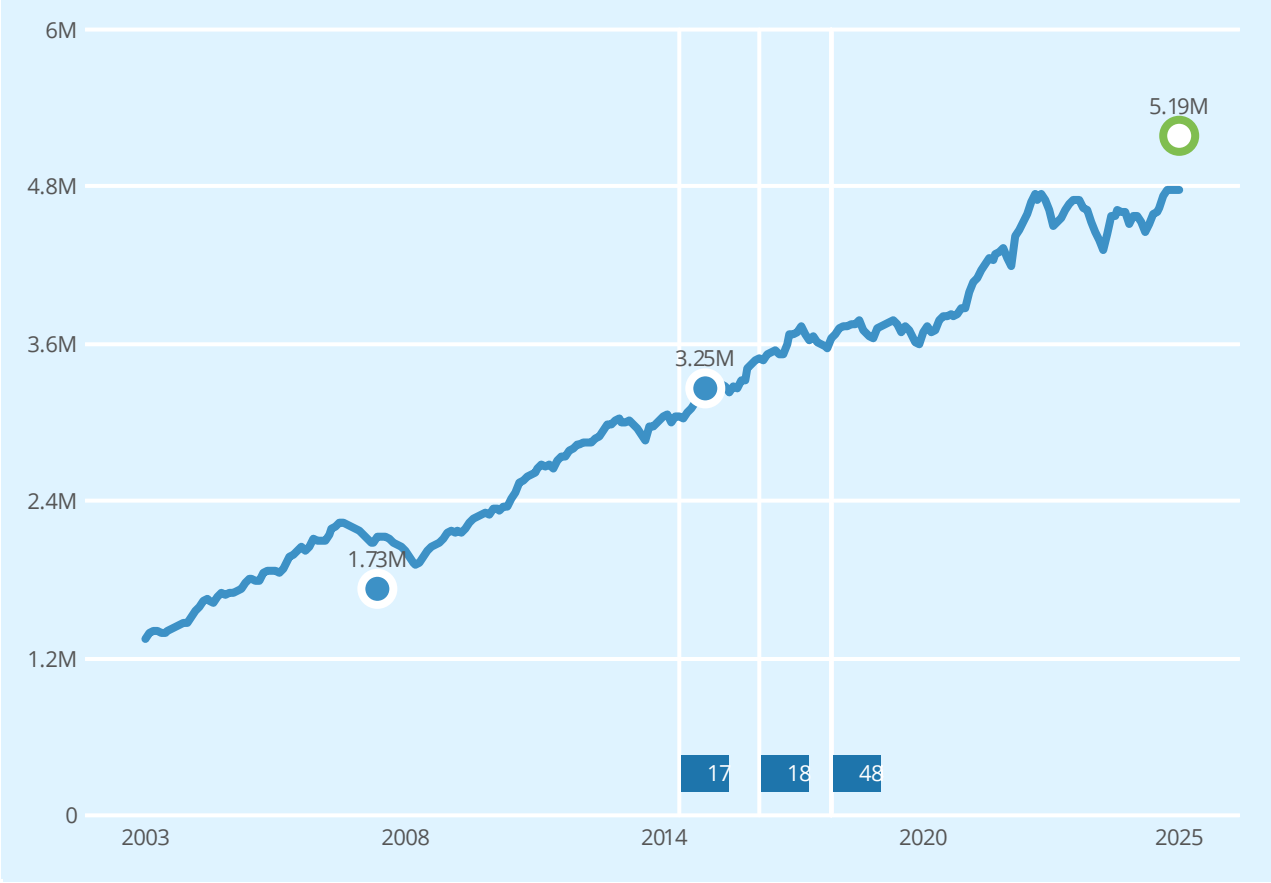
Det er svært gode bussforbindelser med holdeplass innen ca. 200 meter med hyppige avganger til og fra sentrum, samt holdeplass til flybussen på Ranheim.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+41 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.12.2022	07.12.2022	07.12.2022	-	700 000	-	700 000	49
15.04.2015	30.04.2015	03.07.2015	3 250 000	3 250 000	4 143	3 254 143	
12.12.2007	15.02.2008	27.03.2008	1 990 000	1 670 000	56 891	1 726 891	

49 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i RANHEIM 14 grunnkrets nå

4
rekkehus til salgs

5.3M
5 040 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
12
dager

Rekkehus solgt i RANHEIM 14 grunnkrets siste 9 mnd

13
rekkehus solgt

5 462 000 Prisantydning i snitt
5 454 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 284 RANHEIM 14 grunnkrets i snitt siste 9 mnd
52 096 Østbyen bydel i snitt siste 9 mnd

47 178 Ranheimshøgda 1 C
Totalpris 5 189 556

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:
Ranheimshøgda 1C, 7054 Ranheim
Gnr. 23, Bnr. 122, andelsnr. 63 i RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251084

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 413 18 819

E-post: kjell.morten@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.
