

aktiv.



Ranheimsfjæra 53, 7055 RANHEIM

**Lys og delikat 3-roms
hjørneleilighet fra 2017 | Romslig
balkong | Fjordutsikt | Fjernvarme |
Ved skole og dagligvare**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 490,-
Total ink omk.: Kr 4 972 490,-
Felleskostn.: Kr 2 895,-
Selger: Heidi Stokka Skullerud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 78/84 kvm
Tomtstr.: 1944.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 888
Gnr. 23, bnr. 843
Gnr. 23, bnr. 884
Gnr. 23, bnr. 962

Snr. 22
Oppdragsnr.: 1710240120

Velkommen til Ranheimsfjæra 53!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Ranheimsfjæra 53 - en lys og delikat 3-roms selveierleilighet med moderne standard fra 2017. Leiligheten ligger fint plassert på hjørnet av bygget, noe som bidrar til gode lysforhold, og fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 12 kvm med fin utsikt mot fjorden. Området er naturskjønt, med badeplass, dagligvare, bakeri, skole og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

Verdt å merke seg:

- Tidsmessig farge- og materialvalg
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Integrerte hvitevarer
- Flislagt bad/vaskerom
- Gulvvarme på badet
- To soverom, ett med skap
- Bod i tilknytning til soverom
- Plassbygde skap i entreen
- Lagringsplass i kjellerbod
- Fjernvarmeanlegg
- Balansert ventilasjon

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	34
Plantegning	39
Tilstandsrapport	40
Energiattest	54
Vedtekter	55
Husordensregler	69
Regnskap	73
Byggetegninger	80
Ferdigattest	83
Situasjonskart	86
Reguleringskart	91
Reguleringsplan	93
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e0: 6 m² - Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 78 m² - Entré, bod, bad ,2 soverom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² - Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1944.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger idyllisk til få meter fra fjorden, men også i kort gangavstand fra idrettsanlegg, skoler, matbutikk, tog og buss. Langs fjorden er det store, grønne sletter, sittebenker, badeplass og gangstier for turer i naturskjønne omgivelser.

Fellestomten er parkmessig opparbeidet med plener, trær og prydbusker i skjønn harmoni. Det er gatelykter og sykkelparkeringer langs asfalterte internveier, mens steinbelagte gangstier snor seg vakkert blant det grønne.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og naturskjønt boligområde på Ranheimsfjæra i Trondheim kommune. Nærheten til Trondheimsfjorden, Vikelva, amfiet, vannspeilet og de idylliske grøntområdene som omkranser byggene, gjør området svært attraktivt.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi, Coop Prix og Extra, hvor førstnevnte ligger i nabobygget. I samme bygg ligger det bakeri og det er ellers kort avstand til frisør, apotek, blomsterbutikk og treningssenter.

Det er ca. 9 min med bil til Sirkus Shopping som har et variert utvalg av servicetilbud, deriblant apotek, sushi-restaurant og tannhelsesenter. Lade, Solsiden og Midtbyen ligger også godt innen rekkevidde og kan by på alt av bymessige fasiliteter.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Ranheimsfjæra barnehage og Ranheim barneskole. Markaplassen ungdomsskole ligger drøye 3 km unna og det er ca. 10 min med bil til Trondheim idrettsungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er Charlottenlund og Lukas.

Ranheimsfjæra har badeplass, i tillegg er det gangavstand til en rekke andre strender - plassert som perler på en snor langs kysten. Bydelen har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett. Ranheim Friidrettshall fra 2010, med nærliggende fotballanlegg, ligger like ved barneskolen, bare en kort rusletur unna.

I nærheten ligger Grilstad Marina som ble offisielt åpnet i 2015. Her finnes en av Norges største båthavner, flere lekeplasser, sandvolleyballbane og vakker natur i fjordkanten. Fra Ranheimsfjæra er veien kort til nydelig turterreng og fjelltopper i marka. I Reppemarka ligger sportshytta Tjønnsstuggu ved foten av Solemsvåtten.

Stedet er et eldorado både til fots, sykkel og på ski. Estenstadmarka med Estenstadhytta og Stokkanbakken alpinanlegg ligger heller ikke langt unna og byr på fin rekreasjon. For golfentusiaster kan Ranheim Golfklubb by på nyere treningspark med 6 hull. Ladestien ligger også i nærheten og går gjennom naturskjønt terreng.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Ranheimsfjæra består av buss og tog, og fra området er det hyppige avganger til sentrum. Nærmeste bussholdeplass er Ranheim idrettsplass som ligger ca. 650 meter fra boligen og det er kun 600 meter til Ranheim stasjon.

Weisystemet i området ble utbygd i 2013, noe som forkortet reiseveien til sentrum og Lade. Ved å benytte bil tar det ca. 13 min til sentrum, 25 min til Stjørdal, 28 min til Melhus, 24 min til Trondheim lufthavn, 46 min til Orkanger, samt 1 time og 8 min til Levanger.

Bygningssakkyndig

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Arne Morten Berg opplyser om følgende byggemåte: : Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et hulldekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggskommentar: Ny induksjonstopp fra Bosch på kjøkken oktober 2022. Kvittring er vedlagt.

Innhold

ENTRÈ

Allerede i entreen får man et smakfullt førsteinntrykk av leiligheten fra 2017. Standarden er moderne med parkett på gulvet, slette, gråmalte vegger og listefrie overganger til hvitmalt himling. Rett ved ytterdøren er det montert dørcalling og knagger, og her er det også plass til en sittebenk eller så. Lengst inn i entreen er det plassbygde skap til oppbevaring av yttertøy, sko og annet utstyr.

STUE

Fra entreen kommer man rett inn i hjertet av leiligheten; et sosialt allrom med stue og kjøkken i ett. Et langbord får naturlig plass i grensen mot kjøkkenet, og det er ellers gode muligheter for sofaløsning og tv-benk etter egne preferanser.

Hele rommet har parkett på gulvet og malte vegger i en dus gråfarge med listefrie overganger til hvitmalt himling. Plasseringen på hjørnet gir naturlig lys fra vinduer på to sider, i tillegg er det skyvedør for enkelt tilkomst til balkong. Balkongen er på ca. 12 kvm og herfra får man vidunderlig utsikt utover fjorden.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er bygget langs én vegg og understreker boligens moderne kvaliteter. Skuffer og skap har hvite, slette fronter og benkeplaten i laminat har nedfelt oppvaskkum. Alle hvitevarer er integrert og består av koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet er videre utstyrt med benkebelysning, avtrekk fra ventilator og komfyrvakt.

BAD/WC/VASKEROM

Badet er stilrent med hvite fliser på veggene og grå gulvfliser over gulvvarme. Himlingen er pent lyssatt med downlights og det er vegghengt toalett. Videre er det dusjhjørne med innfellbare glassdører, opplegg for vaskesøyle og hvit skuffeseksjon med heldekkende servant. Over servanten er det et stort, innfliset speil. Et høyskap med eikefoliert skapstamme og speilfront er også en del av innredningen.

SOVEROM OG GARDEROBE

Leiligheten har to tiltalende soverom på henholdsvis ca. 8 og 12 kvm med god plass til det som måtte ønskes av senger og tilhørende møblement. Rommene er smart plassert i hver sin ende, begge med parkettgulv og høye vinduer ned til gulvet. Det minste soverommet har malte vegger i en lys rosafarge og adkomst til bod på ca. 3 kvm som passer utmerket til garderobe.

Det største rommet har lysmalte vegger med en kontrastvegg i dempet sort og en skaprekke fra vegg-til-vegg med god oppbevaringsplass. En tilsvarende skaprekke finner man i entreen. For øvrig disponeres det en 6 kvm stor bod i kjeller for lagring.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Radon:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Overflater vegger og himling:

2. etasje bad: Det er påvist sprekker i fliser. Det registreres sprekk i to fliser på vegg ved gulv i dusjsonen. Årsak til sprekker er ukjent men kan blant annet skyldes liten ekspansjonsfuge mellom gulv og veggfliser.

Løpende observasjoner for eventuell negativ utvikling anbefales. Som et forebyggende tiltak kan tett dusjkabinett etableres

- Overflater gulv:

2. etasje bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det registreres bom i fliser utenfor dusjvegger og under servant. Løpende observasjoner anbefales.

- Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Vannrør under servant på kjøkken har ikke tettehylse mellom føringsrør og vannrør.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Parkering

Det følger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0001428279

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D nummer fra Skatteetaten. Søknad om D nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

LØSØRE

Taklampe på kjøkken, knaggrekke i gang samt trådhyllene i bod medfølger ikke.

Energi

Oppvarming

Seksjonen oppvarmes med gulvvarme på badet og to vannbårne radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kr 13 896

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil

alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Formuesverdi primær

Kr 1 196 958

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 548 439

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

78/3803

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, diverse vedlikehold, felles bygningsforsikring og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Andel felleskostnader: kr 1 632,-
- Forretningsførersel/revisjon: kr 196,-
- Avgift fellesareal: kr 225,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 472,-
- Avgift parkering: kr 370,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 895

Andel fellesformue

Kr 14 694

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Elvebredden Ranheim

Organisasjonsnummer

918608834

Om sameiet

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

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -60 625,-
- Egenkapital: kr 716 518,-
- Disponible midler: kr 716 518,-
- Årets endring i disponible midler: kr -60 625

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillat i henhold til sameiets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 888, seksjonsnummer 22 i Trondheim kommune.

Gårdsnummer 23, bruksnummer 843 i Trondheim kommune.

Gårdsnummer 23, bruksnummer 884 i Trondheim kommune.

Gårdsnummer 23, bruksnummer 962 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

27.03.2013 ERKLÆRING/AVTALE

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 888

27.03.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT

Gjelder vedlikehold av bygning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 888

20.07.2015 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 78/3803

01.01.2018 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1601 GNR: 23 BNR: 888 FNR: 0 SNR: 22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.09.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, med privat adkomstvei mellom blokkene. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Ranheim vestre strandområde 4, planID r0479b, vedtatt 17.03.2009, og er regulert til blant annet boligformål. Område er avsatt til tettbebyggelse fremtidig i kommuneplanens arealdel.

Det foreligger regulering under arbeid, K20200016 Ranheim. Konf. megler.

Det foreligger planforslag, 20180027 Lutelvvegen, gnr/bnr 23/369, 24/310 m.fl..

Gjelder nærliggende utbygging. Konf. megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

121 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

122 490 Omkostninger totalt

132 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 982 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 985 690 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 38 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 042,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

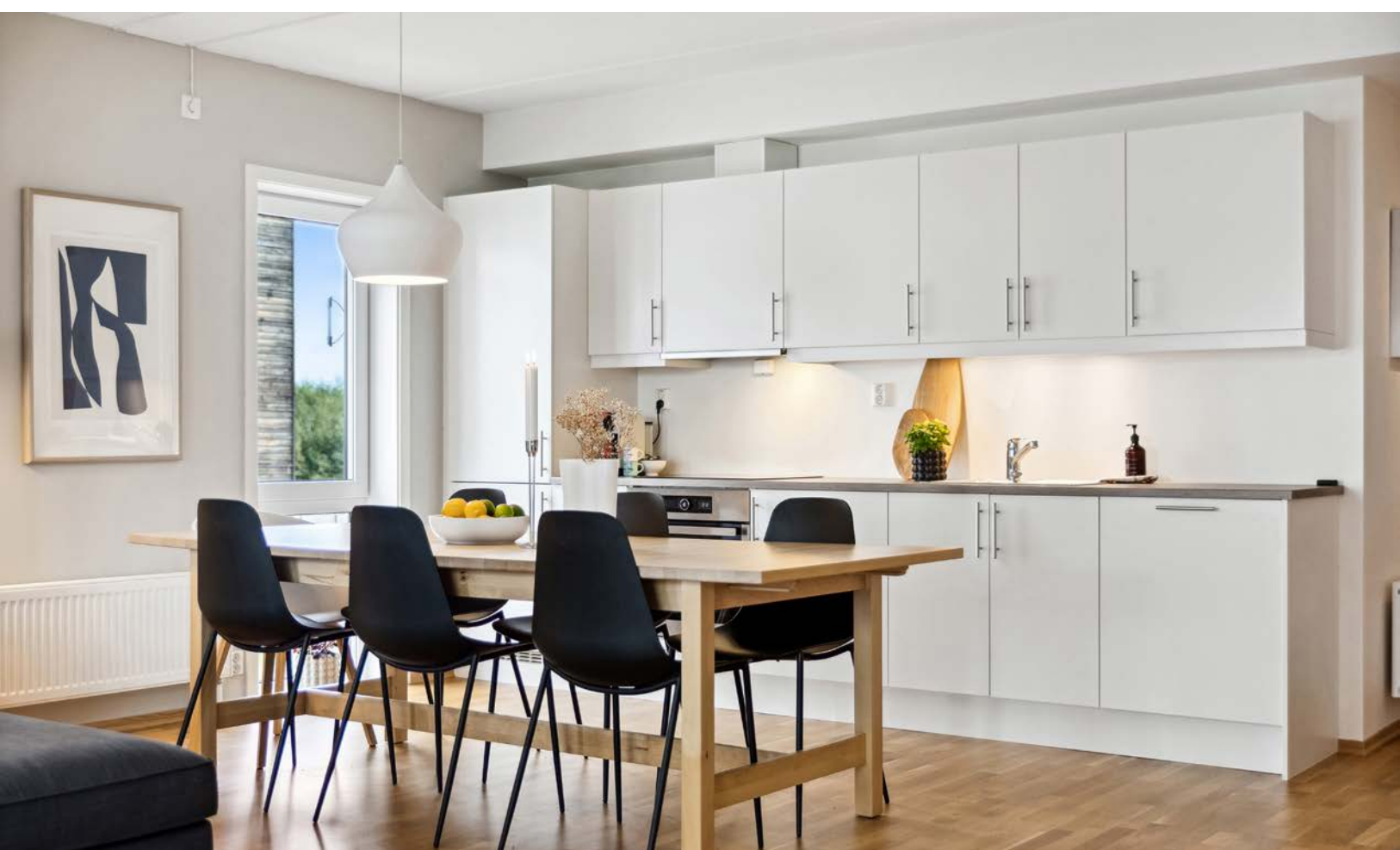
Salgsoppgavedato

03.10.2024

























Vedlegg

Nabolagsprofil

Ranheimsfjæra 53 - Nabolaget Ranheim - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ranheim stasjon Linje R60, R70	8 min	0.6 km
Ranheim idrettsplass Linje 1, 41, 44, 54, 106	9 min	0.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min	9 km
Trondheim Værnes	24 min	

Skoler

Ranheim skole (1-7 kl.) 522 elever, 28 klasser	2 min	0.5 km
Hansbakken skole (1-7 kl.) 193 elever, 15 klasser	14 min	1.1 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 514 elever, 27 klasser	8 min	4 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 29 klasser	9 min	4.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	10 min	6.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	10 min	5.2 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	9 min	6.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

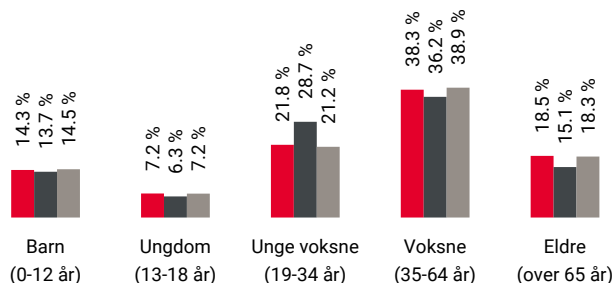
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ranheimsfjæra barnehage (1-5 år) 92 barn	5 min	0.3 km
Humblehaugen Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	12 min	0.9 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	15 min	1.1 km


Dagligvare


Rema 1000 Ranheimsfjæra PostNord	1 min	0.1 km
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)	9 min	




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

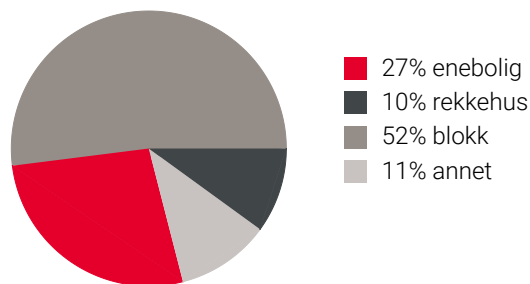
 Ranheimshallen 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km

 Ranheim idrettsanlegg 6 min 
Fotball, friidrett 0.4 km

 3T-Ranheim 9 min 

 Impuls Treningssenter Grilstad 27 min 

Boligmasse




«Fantatisk boområde som alle vil trives i!»

Sitat fra en lokalkjent

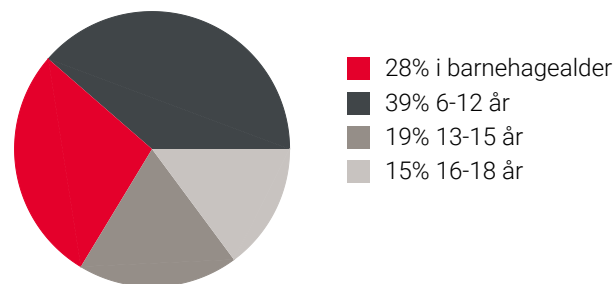


Varer/Tjenester

 Grilstadporten kjøpesenter 27 min 

 Vitusapotek Ranheim 27 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



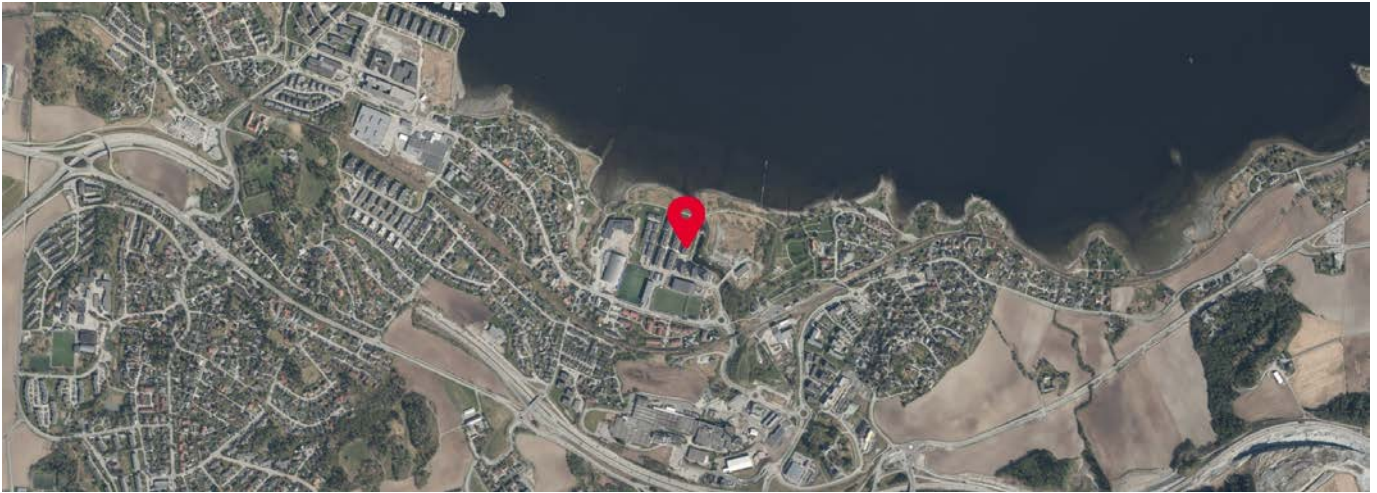
0%

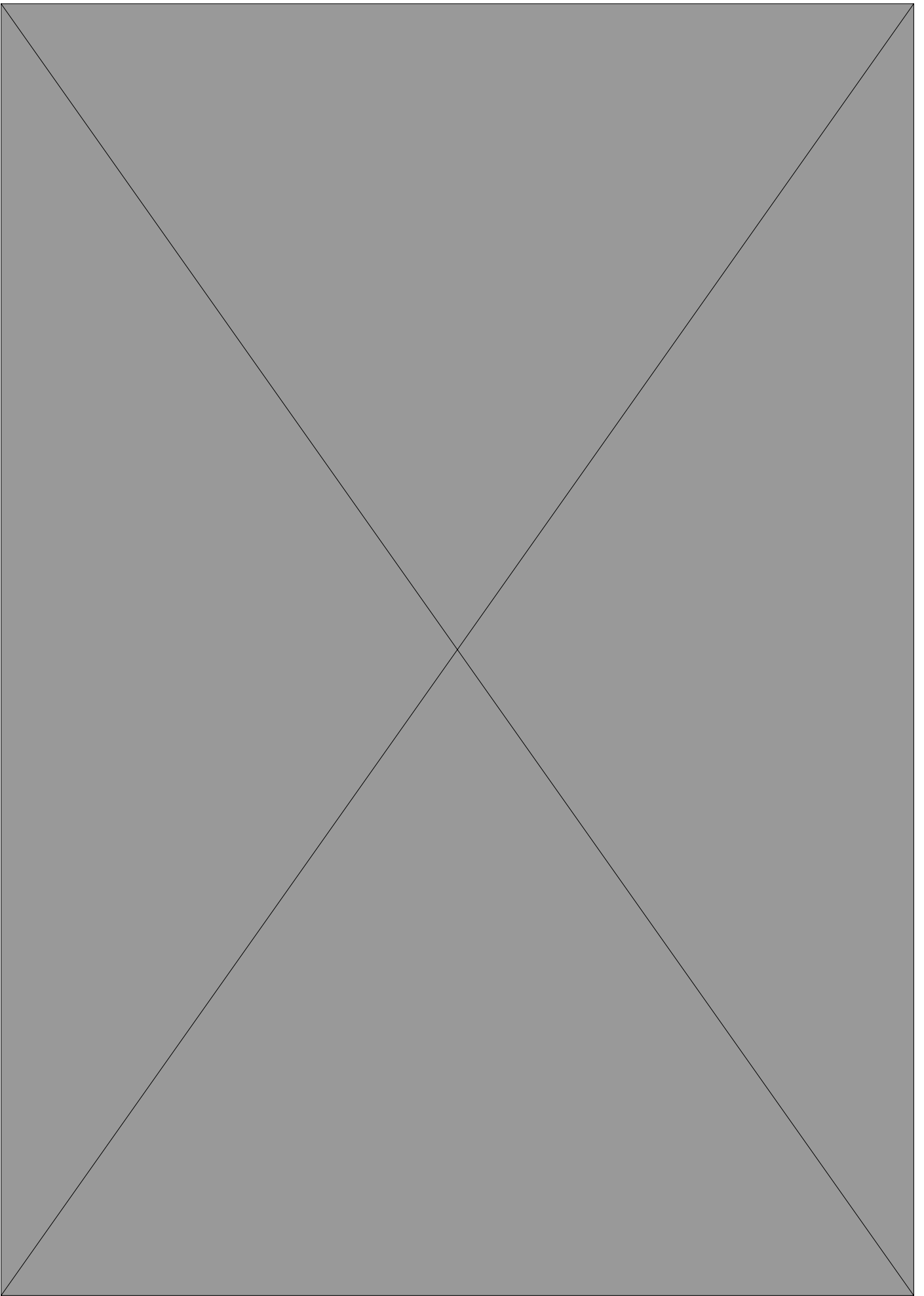
47%

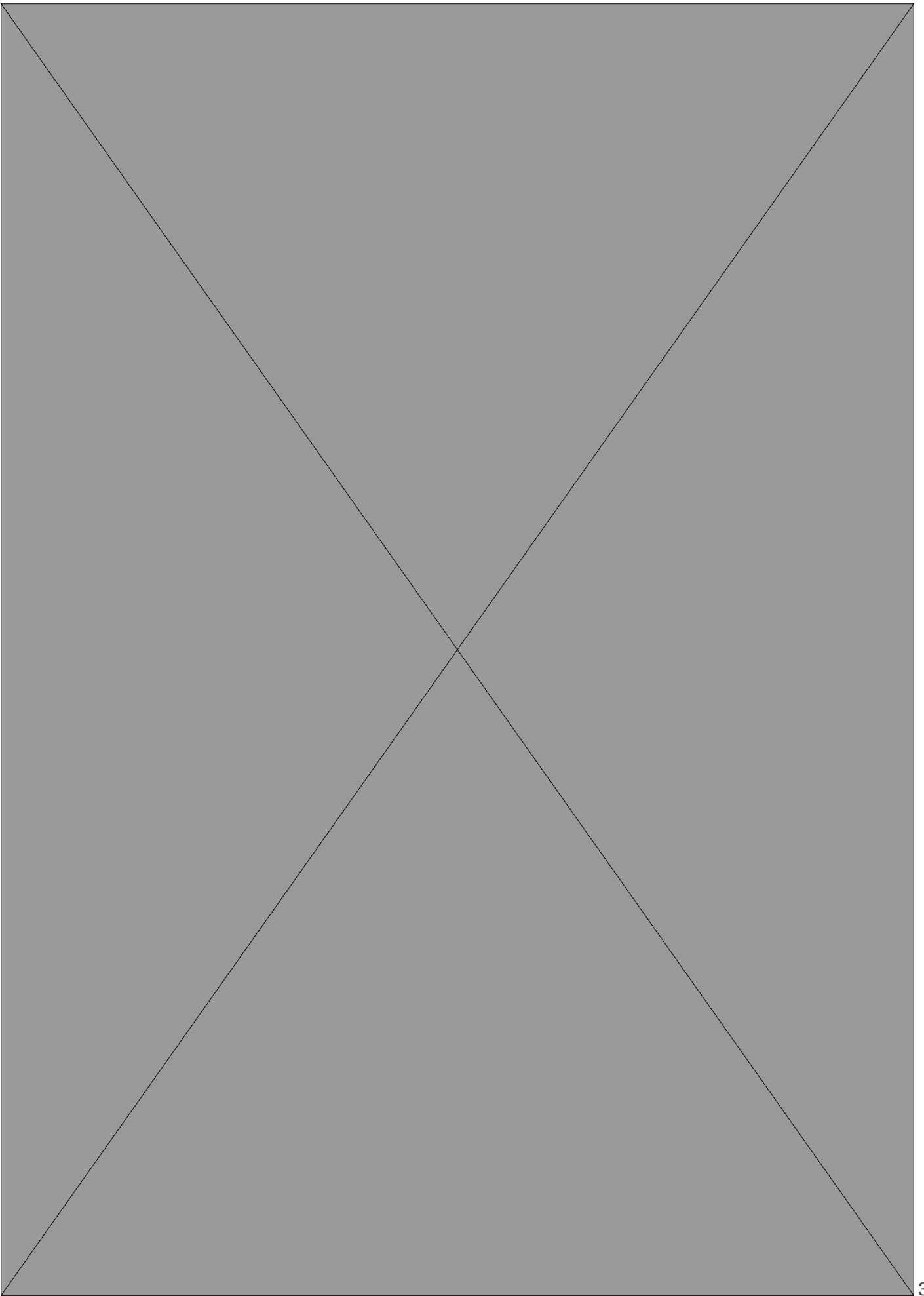
 Ranheim
 Trondheim
 Norge

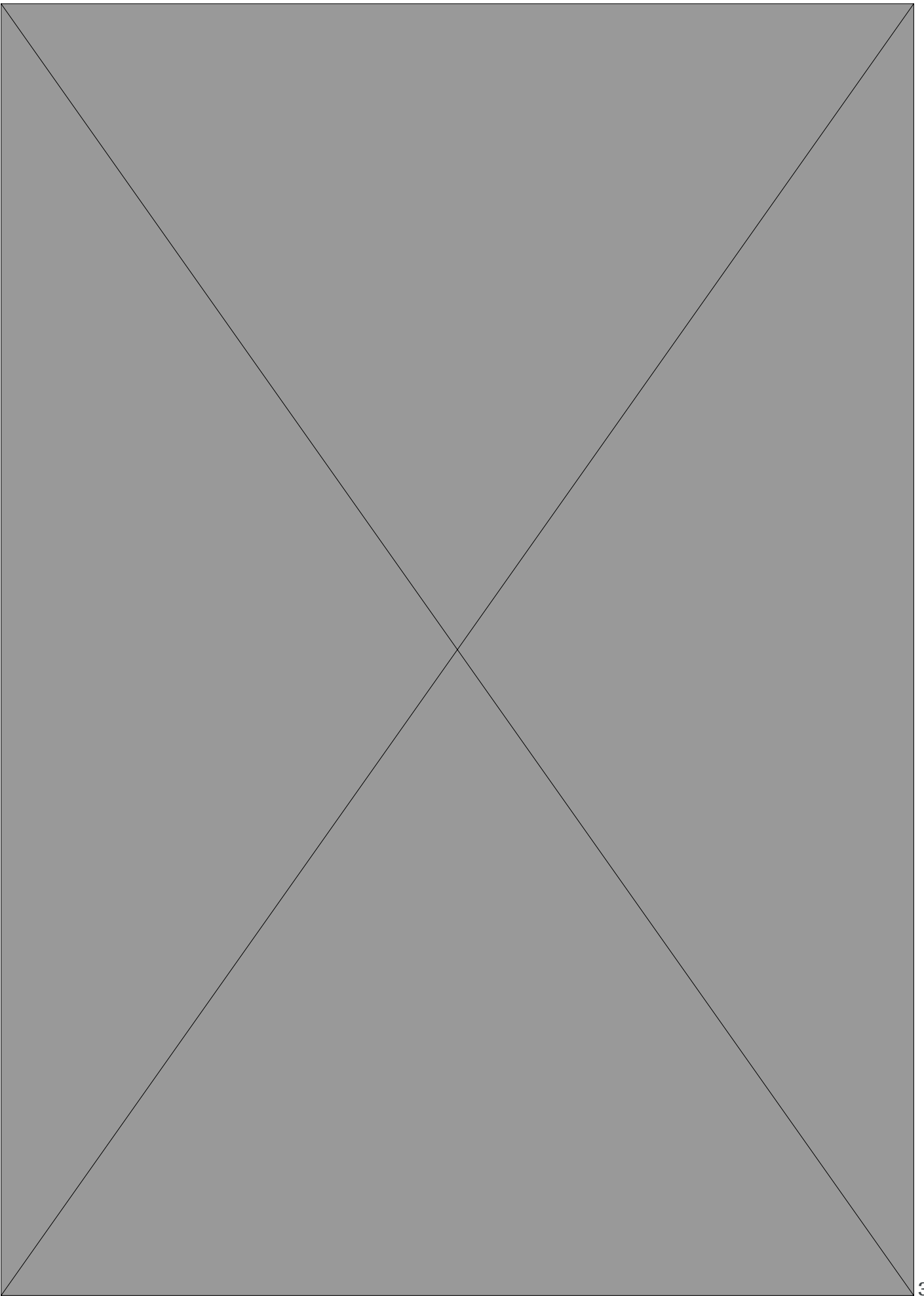
Sivilstand

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









Ranheimsfjæra 53 2. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Tilstandsrapport

📍 Ranheimsfjæra 53, 7055 RANHEIM

🏠 TRONDHEIM kommune

gnr. 23, bnr. 888, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 19108-1389

Referansenummer: DD6023

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.
Det er etablert en balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene er malte og innvendig tak er malte.
Etasjeskille er av betongdekke.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Innvendige tak består av metallplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Badet er opplyst å være en dusjkabin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår.
Det er parkett på gulv og malte vegger.
Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Det er installert fjernvarme.
Det er vannbåren varme og det er etablert to radiatorer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

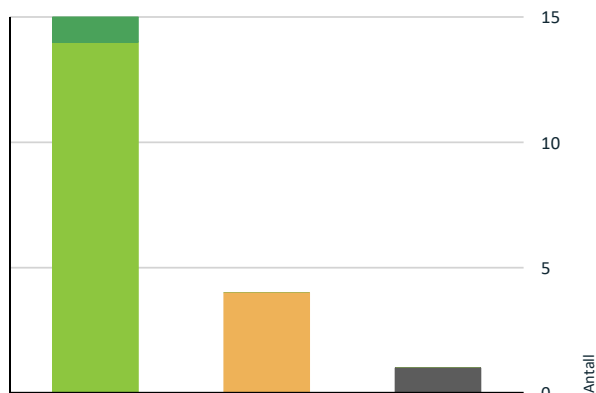
Leilighet

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

Byggemeldte og godkjente tegninger stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og panel. Taket er et flatt tak og er teknet med papp. Etasjeskille er et hulldekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med utgang fra stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene er malte og innvendig tak er malte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Innvendige tak består av metallplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekke i to fliser på vegg ved gulv i dusjsonen. Årsak til sprekker er ukjent men kan blant annet skyldes liten ekspansjonsfuge mellom gulv og veggfliser.

Løpende observasjoner for eventuell negativ utvikling anbefales. Som et forebyggende tiltak kan tett dusjkabinett etableres.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bom i fliser utenfor dusjvegger og under servant.

Løpende observasjoner anbefales.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Badet er opplyst å være en dusjkabin.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår. Det er parkett på gulv og malte vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

Vannrør under servant på kjøkken har ikke tettheilse mellom føringsrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

1 TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme og det er etablert to radiatorer.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 El-anlegg i leiligheten er fra opprinnelig byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	78			78	12
Kjeller		6		6	
SUM	78	6			12
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré , Bod , Bad , 2 Soverom , Stue , Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	73	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Arne Morten Berg	Takstingeniør
	Heidi Stokka Skullerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	23	888		22	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ranheimsfjæra 53

Hjemmelshaver

Skullerud Heidi Stokka

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Opplysninger gitt av selger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen avvik.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

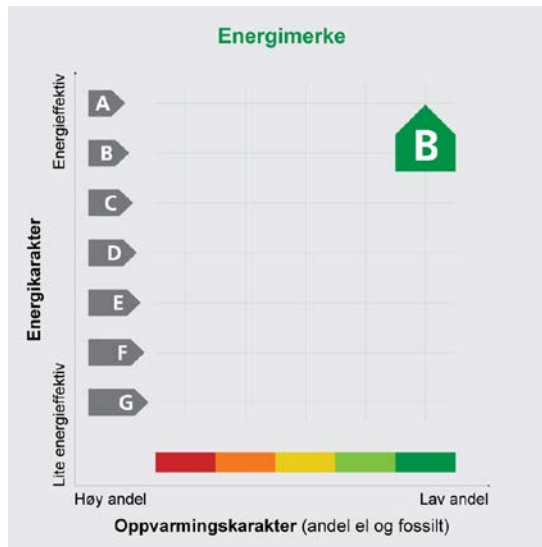
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DD6023>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Adresse	Ranheimsfjæra 53
Postnr	7055
Sted	RANHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	23
Bnr.	888
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	300328792
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-663385
Dato	09.05.2016



Eier	RANHEIMSFJÆRA AS
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for

Sameiet Elvebredden Ranheim

(org. nr. 918 608 834)

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

1. Sameiet

1-1 Navn og opprettelse

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

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

1-2 Parkering

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

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

1-3 Heis

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

1-4 Bruksenheter og fellesareal

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

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

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

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

Kostnader til fjernvarme fordeles i henhold til sameiebrøk.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

(4) Valgt styreleder oppnevnes som styremedlem i Sameiet Ranheimsfjæra fellesareal og Sameiet Ranheimsfjæra parkeringskjeller, jfr vedtekter for disse sameiene.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Taushetsplikt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

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

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

(6) Følgende beslutninger krever samtykke fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedtekter

for

Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

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

§ 1 Navn

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.
- 2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Ranheimsfjæra samt Sameiet Ranheimsfjæra fellesareal i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel(boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellessområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p plasser. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

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

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

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører.

Rett til overdragelse (utover overføring sammen med seksjonen p-plassen tilhører) gjelder kun for de plasser en seksjonseier har utover én. Dvs at alle boligseksjoner skal til enhver tid eie minst en p-plass.

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

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

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

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

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Sameiet Vannkanten, Strandstien 1, 2 og 3 eller Elvebredden, har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

§ 7 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

§ 8 Betaling av felles utgifter

8.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

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

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

8.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

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

§ 9 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 11 Sameiets styre

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §13

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

11.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

§ 12 Diverse bestemmelser

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

§ 13 Oppløsning.

13.1 Sameiet kan ikke oppløses

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

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

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEBREDDEN RANHEIM

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 02.03.17, revidert 21.04.21

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

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

7. Forbud mot røyking

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

8. Brudd på ordensreglene

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

ORDENS REGLER FOR SAMEIET RANHEIMSFJÆRA PARKERINGSKJELLER

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. MELDEPLIKT

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

3. FELLESAREAL I GARASJEANLEGG

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

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

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

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

4. PARKERING

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

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

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

4.4. Tomgangskjøring er forbudt.

5. UTTAK AV STRØM

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

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

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

6. BOD

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

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

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

Sameiet Elvebredden Ranheim - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		770 040	770 040	800 800	955 150
Inntekter garasjer		211 500	211 500	211 500	163 560
Tillegg elektroniske fellesavtaler		261 132	261 132	263 400	266 000
Andre tillegg	1	226 728	226 728	232 210	237 400
Sum driftsinntekter		1 469 400	1 469 400	1 507 910	1 622 110
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 371	-4 371	-4 370	-4 370
Styrehonorar	3	-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Forretningsfjrrerhonorar		-96 131	-92 867	-96 210	-100 000
Honorar administrative tjenester		-15 271	0	-17 467	-16 200
Eksterne honorar	4	-10 510	-9 375	-11 700	-13 100
Kontingent/felleskostnader	5	-356 448	0	0	-290 460
Drifts- og serviceavtaler	6	-188 424	-255 649	-167 500	-213 000
Vaktmestertjenester		-95 937	0	-4 200	-110 000
Renholdstjenester		-103 210	0	-95 000	-100 000
Ljpende vedlikehold	7	-38 686	-12 259	-40 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	8	-12 500	0	-10 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-253 234	-239 136	-263 400	-266 000
Forsikring		-95 966	-89 848	-96 000	-105 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 280	-2 287	-2 500	-2 500
Energi, felles		-243 677	-201 884	-255 000	-260 000
Andre driftsutgifter	9	-4 399	-360 445	-361 448	-20 000
Sum driftskostnader		-1 552 044	-1 299 121	-1 455 795	-1 631 630
DRIFTSRESULTAT		-82 644	170 279	52 115	-9 520
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		22 019	10 048	4 000	10 000
Finanskostnader		0	-3	0	0
Netto finansposter		22 019	10 045	4 000	10 000
Resultat frj skattekostnad		-60 625	180 324	56 115	480
Ordinrt resultat etter skatt		-60 625	180 324	56 115	480
i RSRESULTAT	10, 13	-60 625	180 324	56 115	480
Disponering av totalresultat:		-60 625	180 324	56 115	480
Overfjrt til annen egenkapital		0	180 324	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-60 625	0	0	0

Sameiet Elvebredden Ranheim - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	104 485	98 786
Mellomregning Klare Finans	11	19 456	19 571
Opptjente renter	11	22 019	10 048
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	785 704	817 747
Sum omløpsmidler		931 664	946 152
SUM EIENDELER		931 664	946 152

Sameiet Elvebredden Ranheim - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	716 518	777 144
Sum egenkapital		716 518	777 144
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 528	109 679
Forskudd kunder		19 456	19 571
P ³ Injpte kostnader		43 161	39 759
Sum kortsiktig gjeld		215 146	169 009
Sum gjeld		215 146	169 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		931 664	946 152

Sted: _____, dato: _____

Knut Kittelsaa
Leder

Bertil Ulstad
Styremedlem

Frank Hustad
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Forretningsførerhonorar	99 828	99 828
Andre tillegg	126 900	126 900
Sum andre tillegg	226 728	226 728

Andre tillegg gjelder avgift fellesareal.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 371	4 371
Sum personalkostnader	4 371	4 371

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	31 000	31 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 510	9 375
Sum eksterne honorarer	10 510	9 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	356 448	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	356 448	0

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

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	3 777
Andre administrasjonsavtaler	0	3 823
Avtale om renholdstjenester	0	87 928
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	121 005	98 502
Avtale om varme, ventilasjon og sanitN rtjenester	26 250	22 409
Avtale om adgangskontroll og dnrer	0	2 002
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	41 169	37 208
Sum drifts- og serviceavtaler	188 424	255 649

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt p³ egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	29 311	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	9 375	0
Sum vedlikehold	38 686	12 259

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall v³ re spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	12 500	0
Sum periodisk vedlikehold	12 500	0

Periodisk vedlikehold gjelder installasjon av lys.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontorrekvisita, trykksaker	144	0
Telefon og porto	180	0
Kontingent	0	356 448
Generalforsamling/ ³ rsmøte	1 603	0
Bankgebyrer	668	716
Andre gebyrer	1 803	3 280
Andre kostnader	0	2
Sum andre driftsutgifter	4 399	360 445

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	777 144	596 820
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-60 625	180 324
i rets endring i disponible midler	-60 625	180 324
Disponible midler i periodens slutt	716 518	777 144
Disponible og n ³ remerk. midler justert for langsiktige avsetninger	716 518	777 144

Note 11 - UTESTI ENDE FORDRINGER

Utesti ende fordringer er gjennom³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	785 702	817 745
Sum bankinnskudd	785 704	817 747

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	777 144	596 820
Annen egenkapital 01.01	777 144	596 820
i rets resultat	-60 625	180 324
Annen egenkapital 31.12	716 518	777 144
SUM EGENKAPITAL 31.12	716 518	777 144



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Ugradert

SKANSKA NORGE AS

Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

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

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

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	23 / 888 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	23 / 888 / 16 / 0
Ansvarlig søker:	SKANSKA NORGE AS
Tiltakshaver:	RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSKAP DA

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: RANHEIMSFJÆRA UTBYGGINGSSKAP DA

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

Dokumentnr.: BYGG-17/80107-8

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.06.2017.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR IGT 1455/16 og FBR RAM 3760/12.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



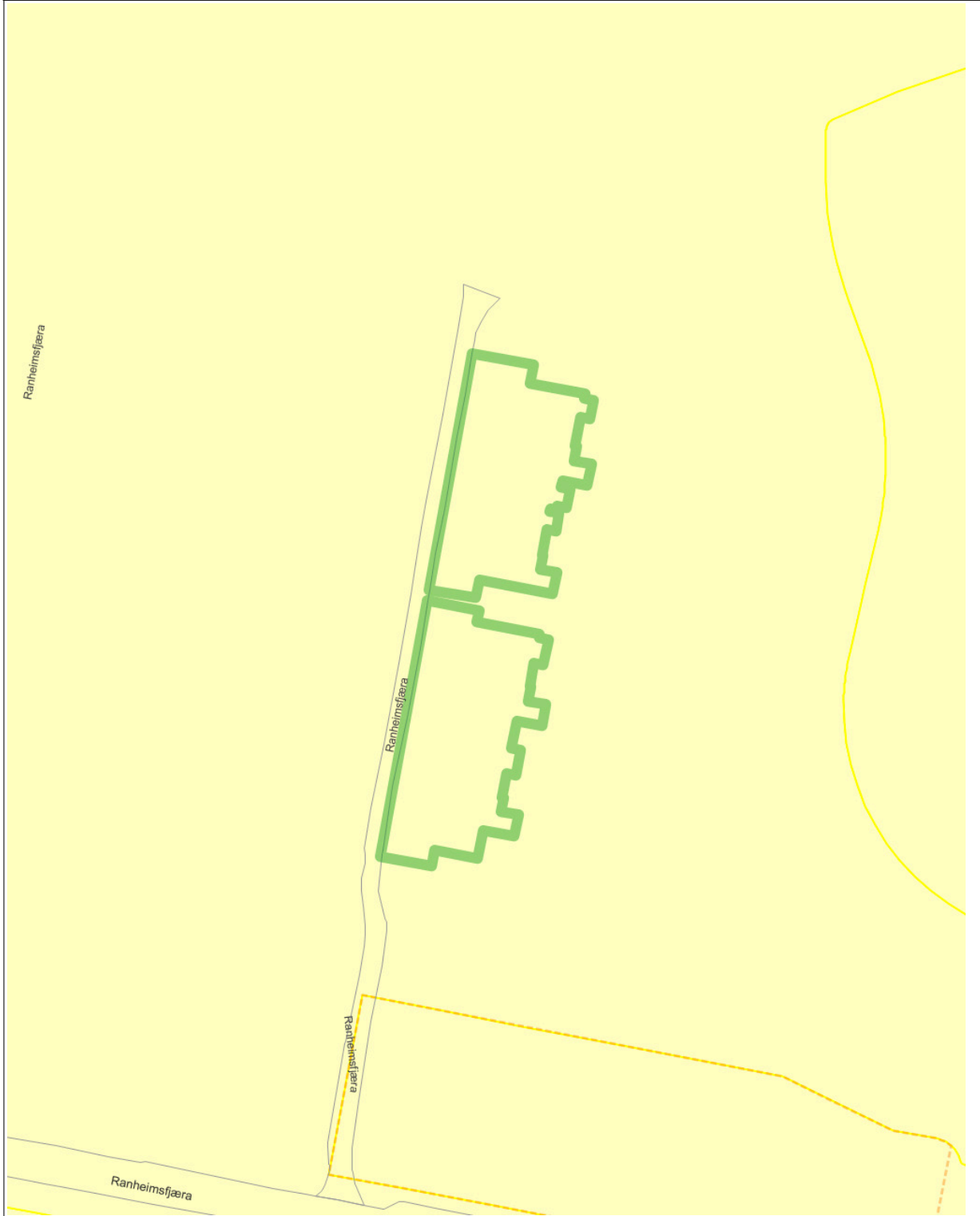
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 888	Fnr: 0	Snr: 22
Adresse:	Ranheimsfjæra 53 7055 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

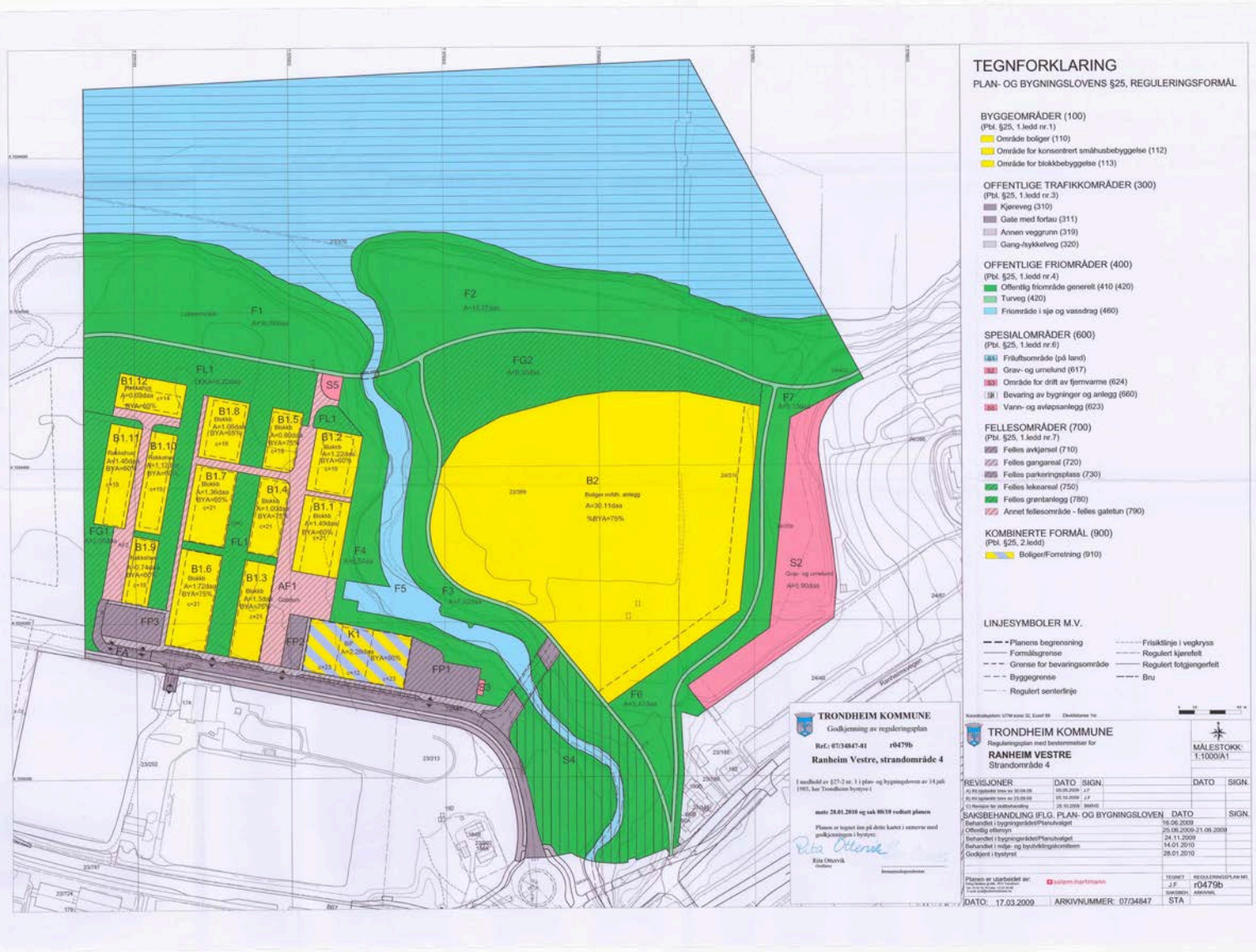
Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

- BYGGEOMRÅDER (100)**
(Pbl. §25, 1. ledd nr.1)
- Område boliger (110)
 - Område for konsentrert småhusbebyggelse (112)
 - Område for blokkbebyggelse (113)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**
(Pbl. §25, 1. ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
 - Gasse med fortau (311)
 - Annen veggrunn (319)
 - Gang-trykkelveg (320)
- OFFENTLIGE FRICOMRÅDER (400)**
(Pbl. §25, 1. ledd nr.4)
- Offentlig friområde generelt (410) (420)
 - Turveg (420)
 - Fricområde i sje og vassdrag (460)
- SPELISOMRÅDER (600)**
(Pbl. §25, 1. ledd nr.6)
- Friluftsområde (60) (land)
 - Oriens- og utvandrings (617)
 - Område for drift av førvarme (624)
 - Bevaring av bygninger og anlegg (660)
 - Vann- og avløpsanlegg (623)
- FELLESOMRÅDER (700)**
(Pbl. §25, 1. ledd nr.7)
- Felles areal (710)
 - Felles gangareal (720)
 - Felles parkeringsplass (730)
 - Felles lekareal (750)
 - Felles grøntareal (760)
 - Areal fellesområde - felles gatefun (790)
- KOMBINERTE FORMÅL (900)**
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Boliger/Formering (910)

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Givlingsmyndighet av reguleringsplan
Ref: 07/34847-81 r0479b
Ranheim Vestre, strandområde 4

1. utvalgt av §71.2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, for Trondheim byregion

uttatt 28.01.2010 og sak 06/10 vedtatt planen

Planen er regnet som på dette lates i sammen med vedtakene i byrådet.

Rita Otterstad
Godevar
Plan- og bygningssjef

TRONDHEIM KOMMUNE Reguleringsmyndighet med sammensatt for RANHEIM VESTRE Strandområde 4		MÅLSTOKK: 1:10000 A1	
REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO
A) På oppdrag av 06.06.09	06.06.2009	J.F.	16.06.2009
B) På oppdrag av 23.09.09	09.10.2009	J.F.	16.06.2009
C) Forberedelse for vedtakelse	28.01.2010	BRØDRE	28.01.2010
SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		DATO	SIGN.
Behandlet i byggesaker/planutvalget		25.06.2009	21.06.2009
Behandlet i byggesaker/planutvalget		24.11.2009	14.01.2010
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen		14.01.2010	28.01.2010
Godkjent i bystyret		28.01.2010	
Planen er utarbeidet av: TRONDHEIM KOMMUNE		TRONHEIM	REGULERINGSPLAN NR. r0479b
TRONDHEIM KOMMUNE		J.F.	plan- og bygningssjef
DATO: 17.03.2009	ARKIVNUMMER: 07/34847	STA	



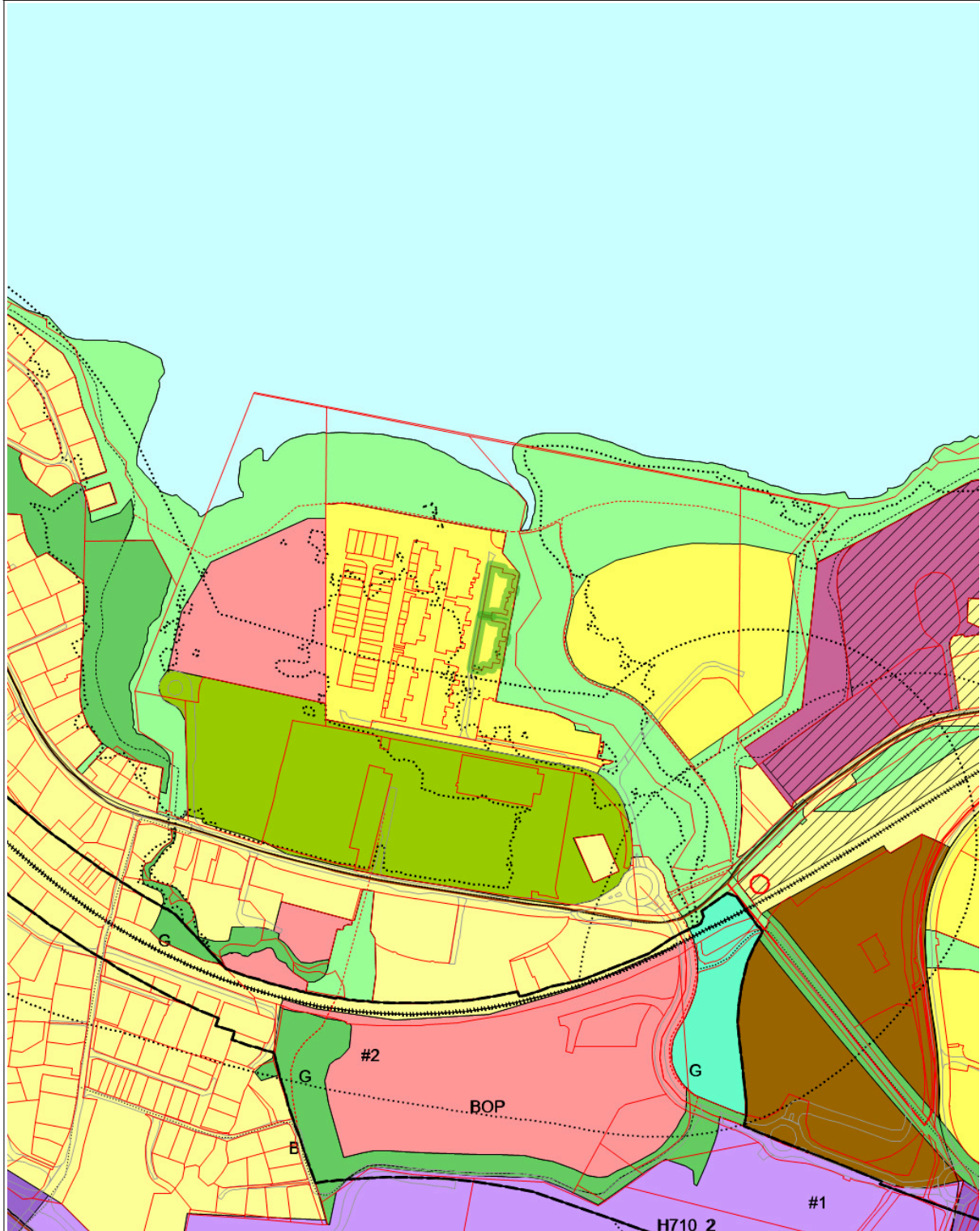
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 888	Fnr: 0	Snr: 22
Adresse:	Ranheimsfjæra 53 7055 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommuneplan- og kommunedelplangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom
	Bestemmelsesområde kollektivåre		Bestemmelsesområde havstigning		Bestemmelsesområde lokalsenter
A	Påskrift kommuneplan		Kollektivknutepkt - På bakken - Framtidig		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Framtidig		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Jernbane - Bro - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		Boligbebyggelse - Framtidig		Sentrumsformål - Framtidig
	Næringsvirksomhet - Framtidig		Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig
	Blågrønn struktur nåværende		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Næringsbebyggelse - Nåværende				



Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 888	Fnr: 0	Snr: 22
Adresse:	Ranheimsfjæra 53 7055 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpBåndleggingGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kjørefelt		Regulert parkeringsfelt
	Bru		Måle- og avstandslinje		Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse		Kjøreveg		Annen vegg grunn
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Turveg
	Friområde i sjø og vassdrag		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Vann- og avløpsanlegg
	Felles gangareal		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		RpBestemmelseOmråde		Båndlegging i forhold til avkjøringsklasser etter vegloven
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Veg
	Gatetun		Parkeringsplasser		Grønnstruktur
	Friområde		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Parkeringshus/-anlegg		



Planident: r0479b

Arkivsak:07/34847

RANHEIM VESTRE, STRANDOMRÅDE 4 BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

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

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Sikring mot sjøen

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

3.3 Gassikring

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

3.4 Avfallsløsning

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

3.5 Bebyggelsesplan for B2

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

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

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

Med bebyggelsesplan skal det følge:

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

3.6 Parkering

Trondheim Kommunes parkeringskrav for ytre bydeler gjelder for hele planområdet.

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

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

Bakkeparkering for bil kan bare opparbeides som vist på planen.

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

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

3.7 Biologisk mangfold

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

3.8 Støy

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

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

3.9 Medvirkning fra barn og unge

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

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Generelt

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

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

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

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

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

4.2 Plassering

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

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

4.3 Høyde

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

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

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

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

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

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

6.1 Generelt

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

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

6.2 Turveg

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

6.3 Tiltak langs sjø og langs Vikelva

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

6.4 Vilttrekk

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

6.5 F1

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

6.6 F2

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

6.7 F3

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

6.8 F4

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

6.9 F5

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

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

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

6.10 F6 og F7

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

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområder i sjø og vassdrag, S1

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

7.2 Grav- og urnelund, S2

Området skal være tilleggsareal for Ranheim kirkegård.

7.3 Område for drift av fjernvarme, S3

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

7.4 Kulturminner, S4

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

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

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

7.5 Område for vann- og avløpsanlegg S5

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

7.6 Frisiktsoner

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

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1

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

8.2

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

8.3

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

8.4

Felles gangveg er felles for hele området.

8.5

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

8.6

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

8.7

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

8.8

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

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**9.0**

Utbygging kan ikke skje uten at skolekapasiteten er tilstrekkelig.

9.1

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

9.2

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

9.3

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

9.4

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

9.5

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

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

9.6

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

9.7

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

9.8

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

9.9

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

9.10

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

9.11

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

9.12

Parkeringsplasser skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Pita Ottervik

Kan Arnes



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Ranheimsfjæra 53
7055 RANHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre