

aktiv.

Væressletta 17, 7055 RANHEIM

**Nyoppført 4-roms fra 2023 med
solrik terrasse | P-plass i kjeller |
Moderne standard | Familievennlig
og rolig område**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Krogstad

Mobil 474 57 750

E-post ola.krogstad@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 4 959 603,-
Felleskostn.: Kr 5 096,-
Selger: Kim Roar Jenssen
Svitlana Meshcheryakova

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 87/92 kvm
Tomtstr.: 6833 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 221
Andelsnr.: 62
Oppdragsnr.: 1710260096

Velkommen til Væressletta 17!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ola Krogstad har gleden av å presentere Væressletta 17 - en moderne og tiltalende 4-roms andelsleilighet fra 2023 med attraktiv beliggenhet på Væretrøa. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med tre gode soverom, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, bad og eget toalettrom. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 14 m².

Verdt å merke seg:

- Vannbåren varme
- Praktisk separat toalettrom
- Rolig og familievennlig område
- Nærhet til fjorden og fine turmuligheter
- Nybyggsgaranti i 5 år fra ferdigstillelse
- Parkeringsplass i kjeller med elbil-lader
- Solrik og romslig terrasse med fjordgløtt
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Vedtekter - Borettslaget	50
Vedtekter - Realsameiet	59
Ordensregler - Borettslaget	71
Ordensregler - Realsameiet	76
Regnskap 2025	77
Byggetegninger	88
Ferdigattest	90
Kommuneplankart	93
Planoversikt	95
Reguleringskart	97
Reguleringsplan	100
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm - Bod

1. etasje:

BRA-i: 87 kvm - Entré, 3 soverom, bod, toalettrom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

14 kvm - Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6833 kvm

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Væretrøa/Ranheim i Trondheim. Området er rolig og etablert, og spesielt godt egnet for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

Her bor du i naturskjønne omgivelser med flott utsikt over Trondheim og fjorden, samtidig som du har nærhet til både skole, barnehager og servicetilbud. Området er kjent for lite støy, gode solforhold og et trygt bomiljø.

Dagligvarehandel er tilgjengelig innen kort avstand, med blant annet Bunnpris Hundhamaren og Rema 1000 Ranheim i nærheten. I tillegg ligger Grilstadporten kjøpesenter en kort kjøretur unna med et variert utvalg av butikker og tjenester.

Adkomst

Se vedlagt kart for nærmere veibeskrivelse. Det vil bli skiltet ved annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gode oppvekstvilkår i området med flere barnehager og skoler i kort avstand. Blant annet ligger Hansbakken skole (1.-7. trinn) og Vikåsen skole i nærområdet. For ungdomstrinnet finnes Markaplassen skole og Charlottenlund ungdomsskole innen rimelig avstand.

Videregående skoler som Malvik videregående skole og Cissi Klein videregående skole er også lett tilgjengelige.

Området har svært gode fritidstilbud med nærhet til skog og mark, som gir gode muligheter for turer, trening og friluftsliv året rundt. I tillegg finnes treningssentre som Sport og Trim og 3T-Ranheim, samt idrettsanlegg som Væretrøa kunstgressbane.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass på Være østre innen kort gangavstand, med flere busslinjer som gir enkel tilgang til omkringliggende områder.

Det er også kort vei til Ranheim stasjon, som gir gode togforbindelser til både Trondheim sentrum og øvrige regioner.

For bilpendlere er det enkel adkomst til hovedveinettet, noe som gir en smidig reisevei til både Trondheim sentrum og Trondheim lufthavn Værnes.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Ekren opplyser om følgende byggemåte: Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja

Beskrivelse: Gjengir fra tidligere eier: Vannlekkasje i veggen mellom bad og toalettrom.

Var sprekk i et rør fra bad i leiligheten over.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Basis bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør og kobling. Tok ut skadet materiell og tørket opp alt som var vått. Tettet igjen veggen og sparklet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning, samme innredning, men ny farge. Skiftet farge på kran og dusj.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Ja

Flimring i lampen som tidligere var montert i gang. Utbygger har utbedret, ikke opplevd siden. Litt flimring lampen på soverommet. Meld som sak til utbygger. Ikke opplevd på over noe flimring siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Carleif Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet farge på stikkontakter og skiftet fra lysbryter til dimmer. Installert downlights i gang og stue. Skiftet farge på downlights i badet. Installert LED-strip på kjøkken.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kran og vask på kjøkkenet etter overtakelse.

Innhold

Primærrom:

1. Etasje: Entré, 3 soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken

Sekundærrom: Innvendig bod i leiligheten samt ekstern bod i kjeller.

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:

Ingen.

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 Telenor.

Parkering

Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Forsikring, polisenummer 1386109

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 950 000

Omkostninger kjøper

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 959 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 968 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 971 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 375 000 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 500 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, vaktmestertjenester, renholdstjenester, felles bygningsforsikring, elektroniske fellesavtaler og kommunale avgifter.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad driftsdel: Kr 3 781,-
- Kontingent Realsameiet Væretrøa Park: Kr 300,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: Kr 161,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr 543,-
- Medl.kontingent TOBB: Kr 29,-

- A konto varme og varmtvann: Kr 282,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 096

Kommentar fellesgjeld

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Andel fellesformue

Kr 6 904

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Væretrøa Park Borettslag

Organisasjonsnummer

930476374

Andelsnummer

62

Om borettslaget

VÆRETRØA PARK BORETTSLAG

Væretrøa Park Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består totalt av 73 andeler.

REALSAMEIET VÆRETRØA PARK FELLESAREALER

Sameiets navn er Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer («Realsameiet»).

Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Væretrøa Park (org.nr. 926

796089) og Væretrøa Park Borettslag (org.nr. 930 476 374) eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive sameie/borettslag. Realsameiet består av utendørs fellesarealer og felles infrastruktur, som felles adkomstveg, intern veg, utvendige parkeringsplasser, parkeringskjeller, lekeareal og ledningsanlegg. Sameieandelene gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og boder. Andelene gir også rett til å erverve og eie bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjelleren.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517329214, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 14.04.2026: 59 495 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2023Neste avdrag: 30.06.2033 (siste termin 31.12.2062)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 380 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 380 000

Flytende rente

Inngått avtale om IN-ordning

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Ansvar for felleskostnader i borettslag:

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av sikring:

Klare Finans AS.

Varighet av avtalen /oppsigelsesvilkår:

Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Mer info om sikringsordningen:

<http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd med frist for å melde interesse den 04.05.2026. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr 9 580 980,-
- Egenkapital: Kr 24 474 079,-
- Disponible midler: Kr 404 079,-
- Årets endring i disponible midler: Kr -34 020,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at beboer aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 221 i Trondheim kommune. Andelsnr. 62 i Væretrøa Park Borettslag med orgnr. 930476374

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

21.05.1887 Bestemmelse om gjerde - Realsameiet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

25.01.1896 Erklæring/avtale - Realsameiet
Rett i Væres sæterbolig for Gnr.27 Bnr,1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

17.10.1916 Erklæring/avtale - Realsameiet
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

16.11.1920 Erklæring/avtale - Realsameiet
Skjønn vedr. Fjæremfossen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

27.02.1945 Bestemmelse om veg - Realsameiet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

18.06.1949 Erklæring/avtale - Realsameiet
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

20.02.1950 Bestemmelse om vannrett - Realsameiet

Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Være Vannverk.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

24.04.1950 Skjønn - Realsameiet

Vedrører Værebekkens vestre løp.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

28.11.1951 Erklæring/avtale - Realsameiet

Skjønn vedr. Fjæremfossen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

21.06.1952 Bestemmelse om vannrett - Realsameiet

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 8

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

28.02.1957 Bestemmelse om gjerde - Realsameiet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

13.01.1961 Erklæring/avtale - Realsameiet

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

28.06.1962 Erklæring/avtale - Realsameiet

Regulering av areal i forbindelse med

veggrunn/jernbanegrund

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

06.01.1969 Bestemmelse om vannrett - Realsameiet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

18.10.1969 Bestemmelse om vannrett - Realsameiet
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 15
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

4.04.1972 Erklæring/avtale - Realsameiet
Rett for Norges statsbaner til fylling av stein for
utlegging av kontrafylling på denne eiendom.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

15.10.1979 Best. om adkomstrett - Realsameiet
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

16.10.1979 Best. om adkomstrett - Realsameiet
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

24.03.1981 Bestemmelse om veg - Realsameiet
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 19
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

24.03.1981 Bestemmelse om veg - Realsameiet
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

24.03.1981 Bestemmelse om veg - Realsameiet
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

22.05.1981 Bestemmelse om veg - Realsameiet
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

22.07.1981 Elektriske kraftlinjer - Realsameiet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

06.07.1982 Erklæring/avtale - Realsameiet
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

06.07.1982 Elektriske kraftlinjer - Realsameiet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

06.07.1982 Elektriske kraftlinjer - Realsameiet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

06.07.1982 Erklæring/avtale - Realsameiet
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

17.02.1987 Best. om adkomstrett - Realsameiet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

09.09.2002 Erklæring/avtale - Realsameiet
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

31.10.2011 Erklæring/avtale - Realsameiet
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 201
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

07.01.2013 Erklæring/avtale - Realsameiet

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

21.08.2013 Bestemmelse om vannledn. - Realsameiet
Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

21.08.2013 Bestemmelse om bebyggelse - Realsameiet
Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464
Bestemmelse om ryddebelte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 2

16.05.2019 Bestemmelse om vann/kloakk - Realsameiet
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 23
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE BYUTVIKLING, NÆRING, SAMFERDSEL, KLIMA OG
MILJØ
ORG.NR: 969 999 544

04.02.2022 Bestemmelse om vann/kloakk - Realsameiet
Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

29.06.2022 Bestemmelse om adkomstrett - Realsameiet
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 224
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM

KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

9.06.2022 Bestemmelse om bebyggelse - Realsameiet

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 224

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM

KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

29.06.2022 Bestemmelse om vann/kloakk - Realsameiet

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 224

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM

KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

RETTIGHETER

16.05.2019 Bestemmelse om adkomstrett - Realsameiet

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 23

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM

KOMMUNE BYUTVIKLING, NÆRING, SAMFERDSEL, KLIMA OG

MILJØ

ORG.NR: 969 999 544

29.06.2022 Bestemmelse om adkomstrett - Realsameiet

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 224

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM

KOMMUNE

29.06.2022 Bestemmelse om bebyggelse - Realsameiet

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 224

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM

KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

29.06.2022 Bestemmelse om vann/kloakk - Realsameiet

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 27 BNR: 224

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM

KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest for Væressletta 11, 13, 15 og 17, for oppføring av fire boligblokker med parkeringskjeller, datert 13.08.2024. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

LOVLIGHET

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Bod og WC-rom er plassert motsatt av det som fremgår av de mottatte byggetegningene.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Borettslaget har ansvaret for private interne veier.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i byggesone 3 i et område med arealformål framtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Østre Være, del av gnr/bnr 27/2 med planID r20150048, datert 16.11.2017.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse og energianlegg.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysing 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtakelse kr 3 490, - pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 869,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500,- utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

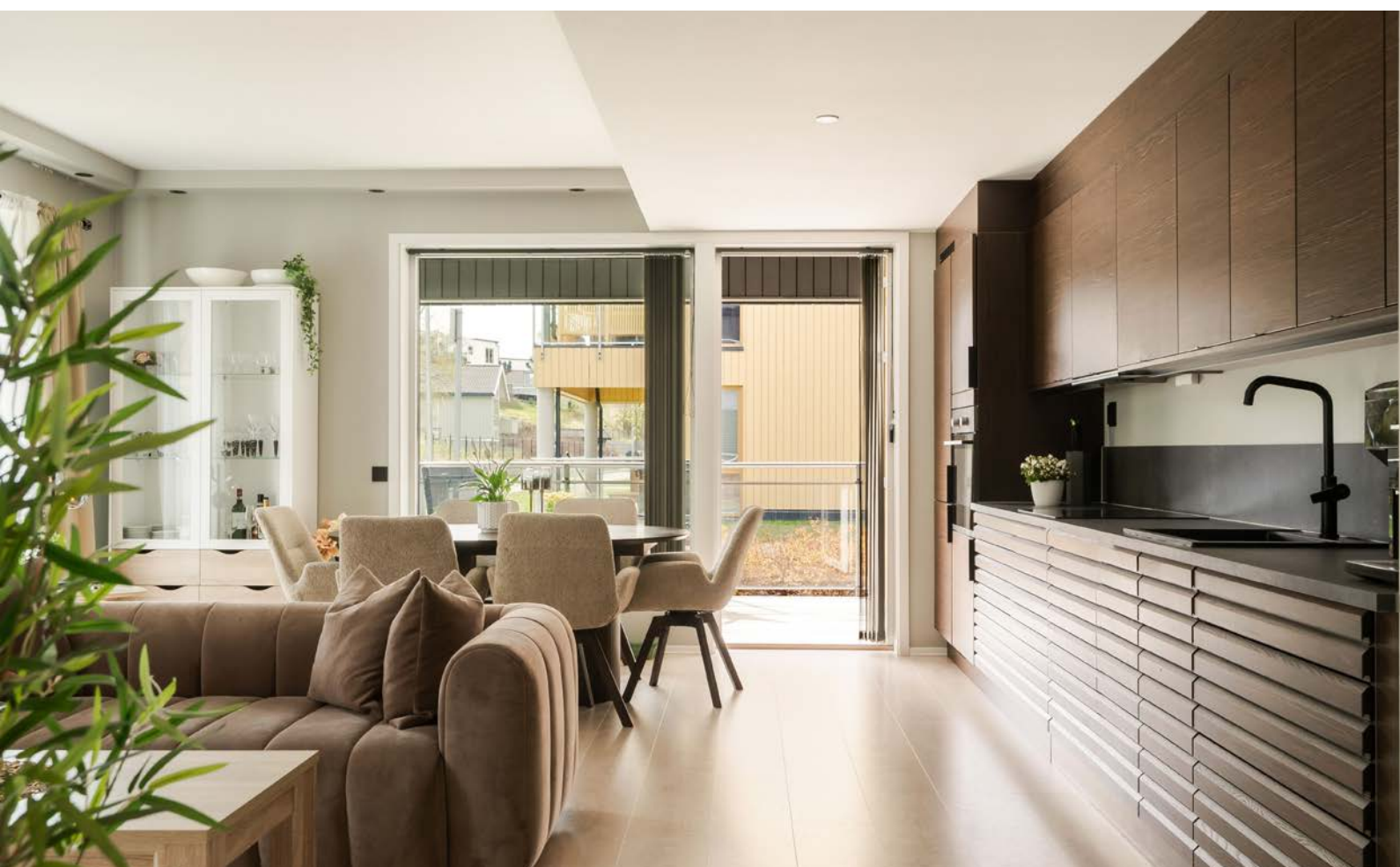
01.05.2026









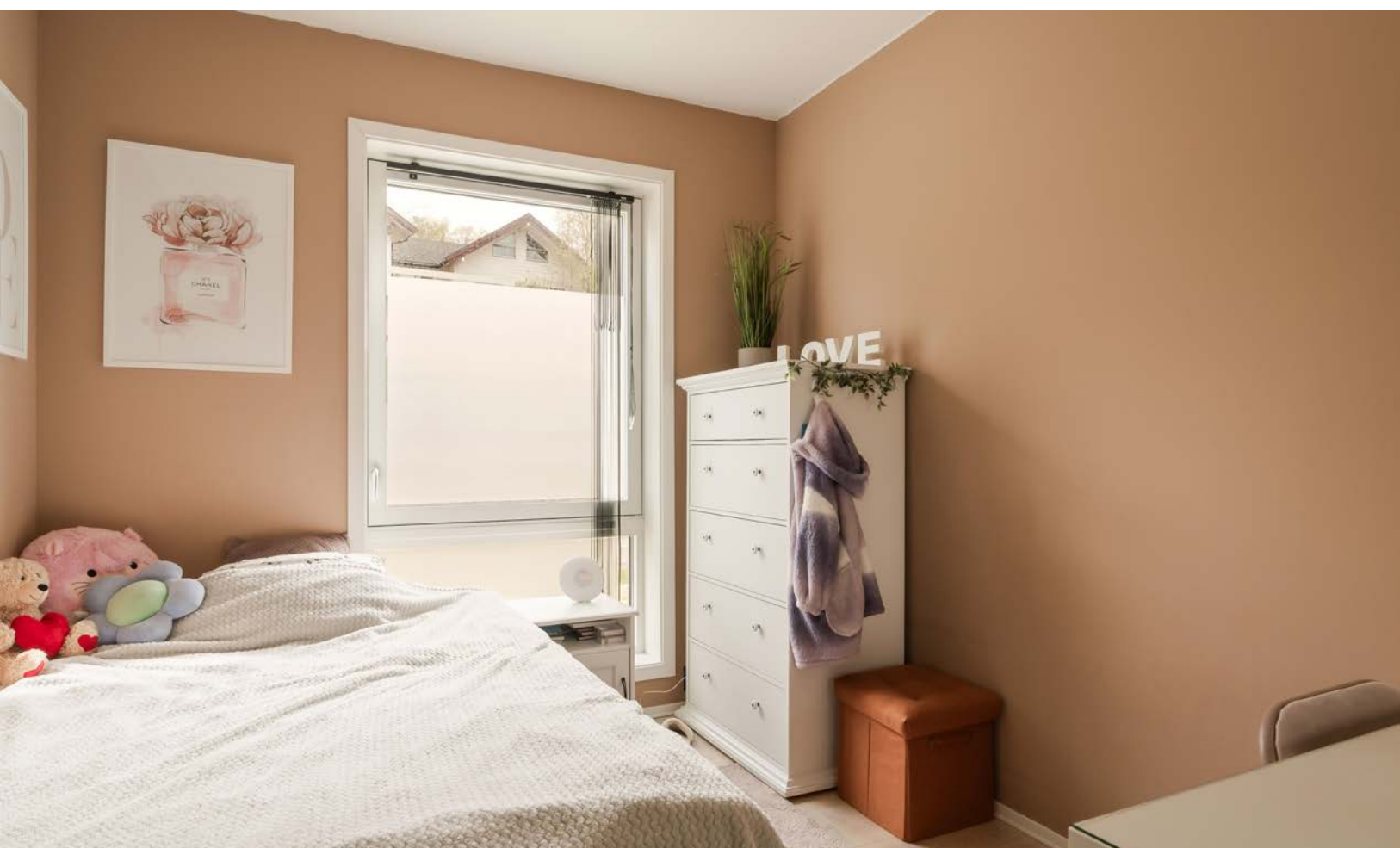






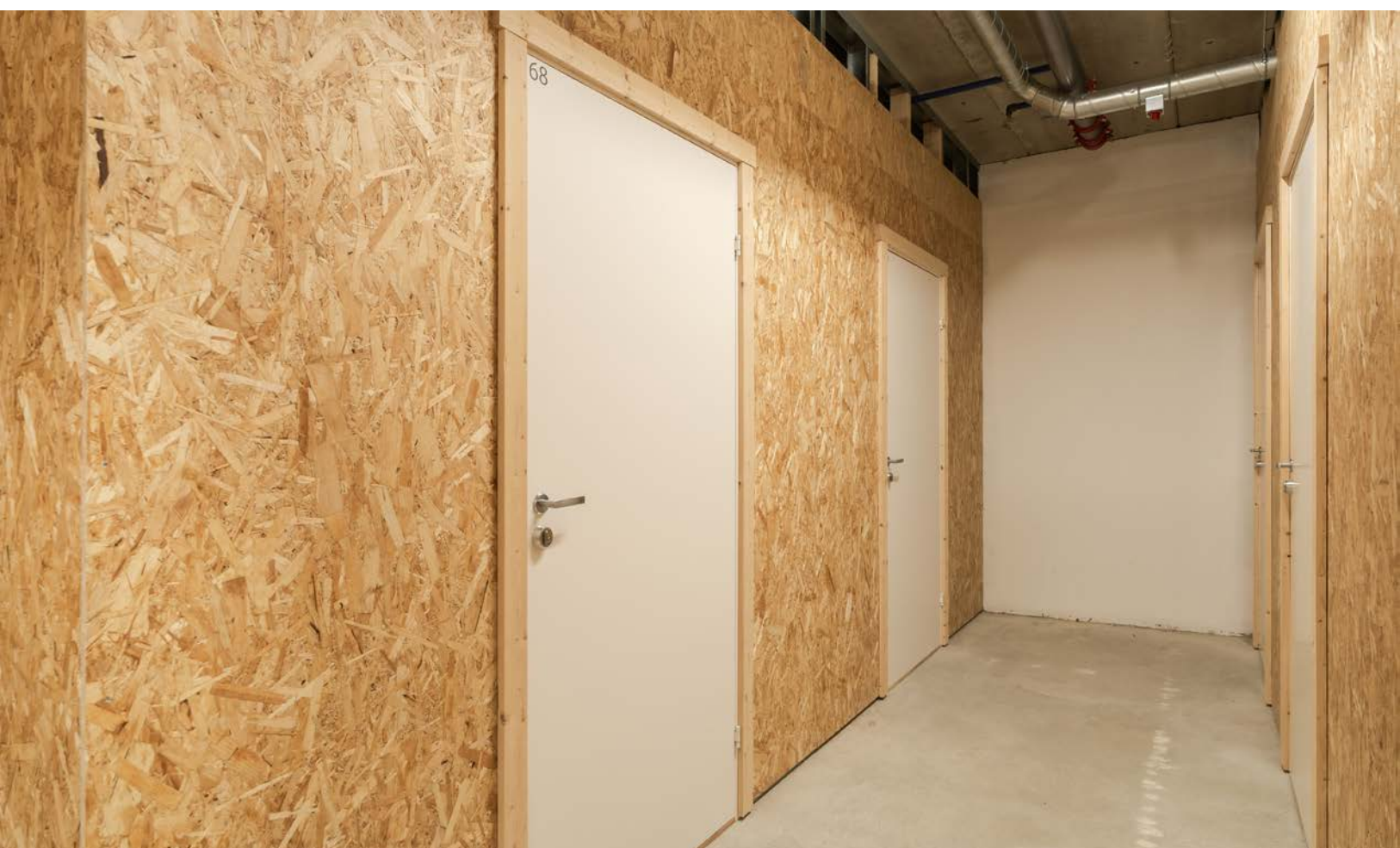


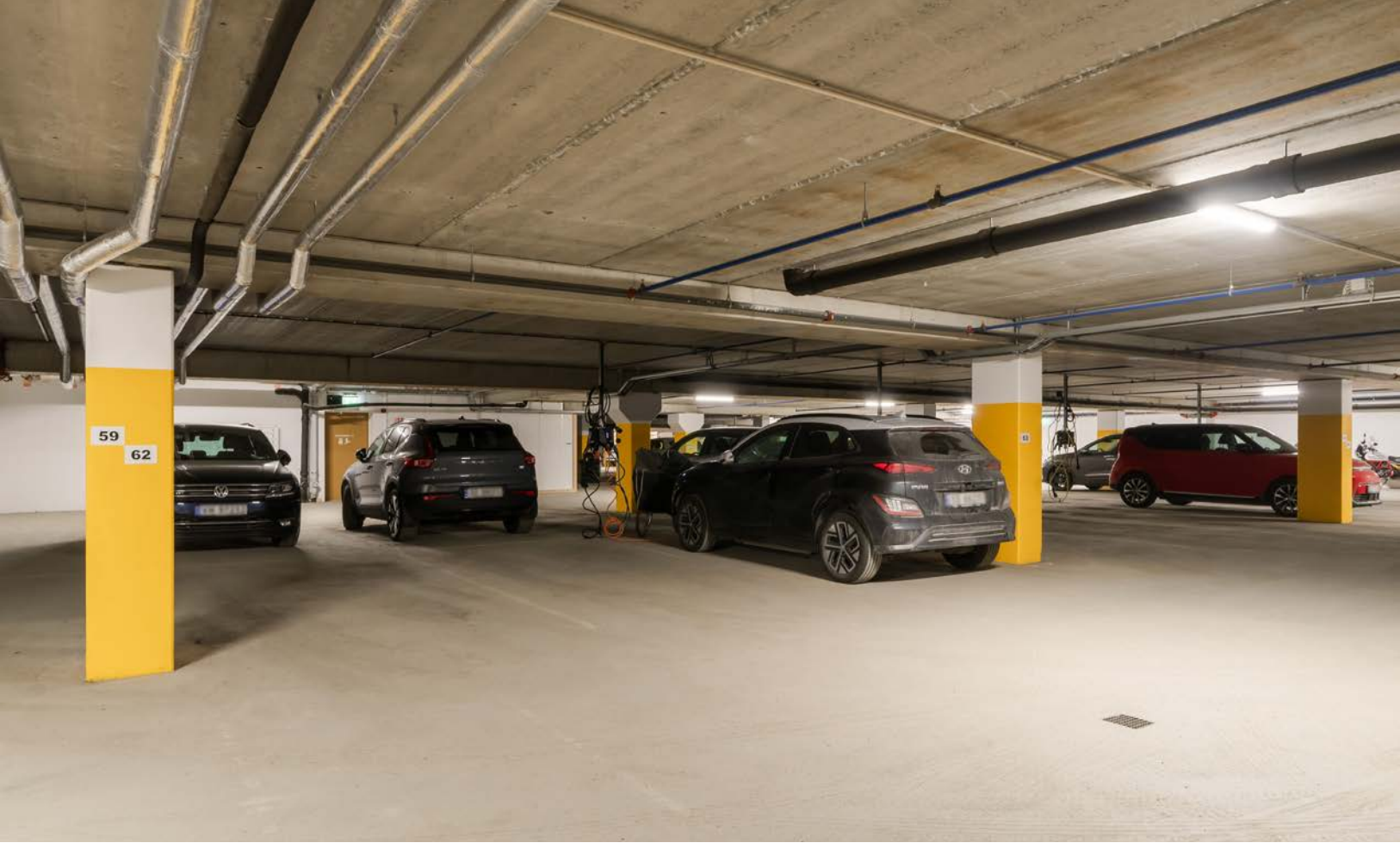














Vedlegg

Nabolagsprofil

Væressletta 17 - Nabolaget Væretrøa/Vestre Være - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Være østre Linje 44, 79, 106	5 min 0.4 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	5 min 2.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 10.6 km
Trondheim Værnes	21 min

Skoler

Hansbakken skole (1-7 kl.) 184 elever, 12 klasser	4 min 2.4 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 379 elever, 20 klasser	7 min 4.2 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 486 elever, 27 klasser	9 min 4.2 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	7 min 4.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	10 min 6 km
Malvik videregående skole 400 elever	7 min 3.6 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

«Fantastisk nabolag med kjempeutsikt over Trondheim og fjorden, samt lite innsyn!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

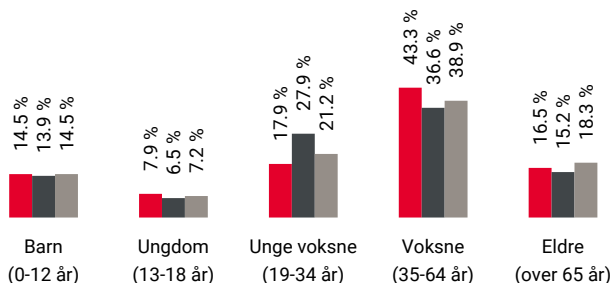
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Væretrøa/Vestre Være	913	358
Trondheim kommune	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjølyst Fus barnehage (0-5 år) 59 barn	12 min 1.1 km
Saksvik barnehage (1-5 år) 98 barn	20 min 1.6 km
Humblehaugen Doremi barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Bunnpris Hundhamaren Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Rema 1000 Ranheim PostNord	6 min 3.3 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



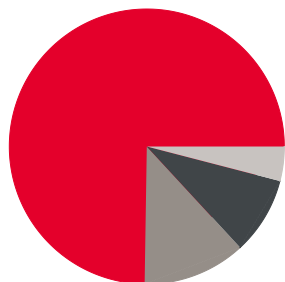
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

Væretroa kunstgressbane 5år Fotball	9 min 0.6 km
Saksvik skole Ballspill, fotball	22 min 1.7 km
Sport og Trim	4 min
3T-Ranheim	8 min

Boligmasse

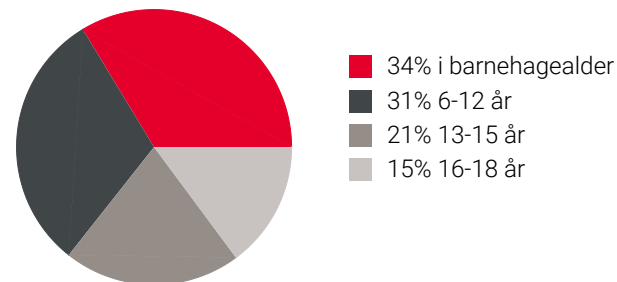


- 74% enebolig
- 9% rekkehus
- 12% blokk
- 4% annet

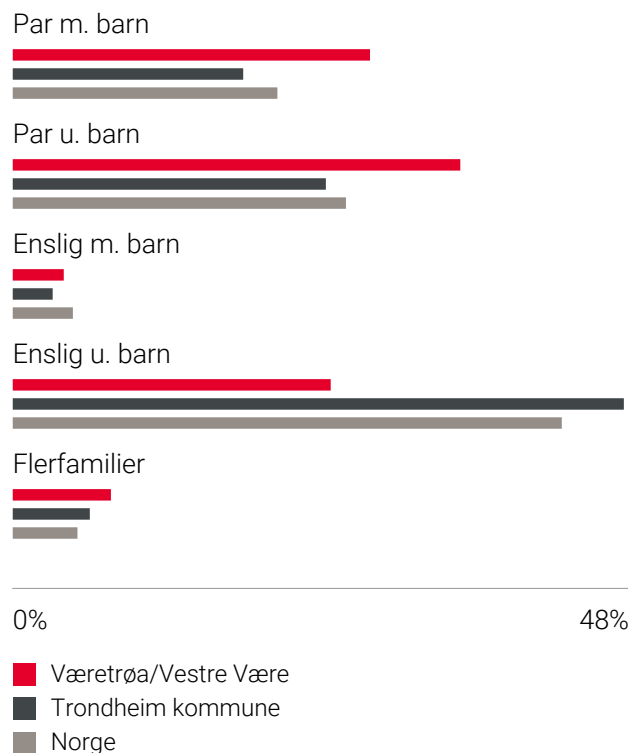
Varer/Tjenester

Grilstadporten kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Malvik	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

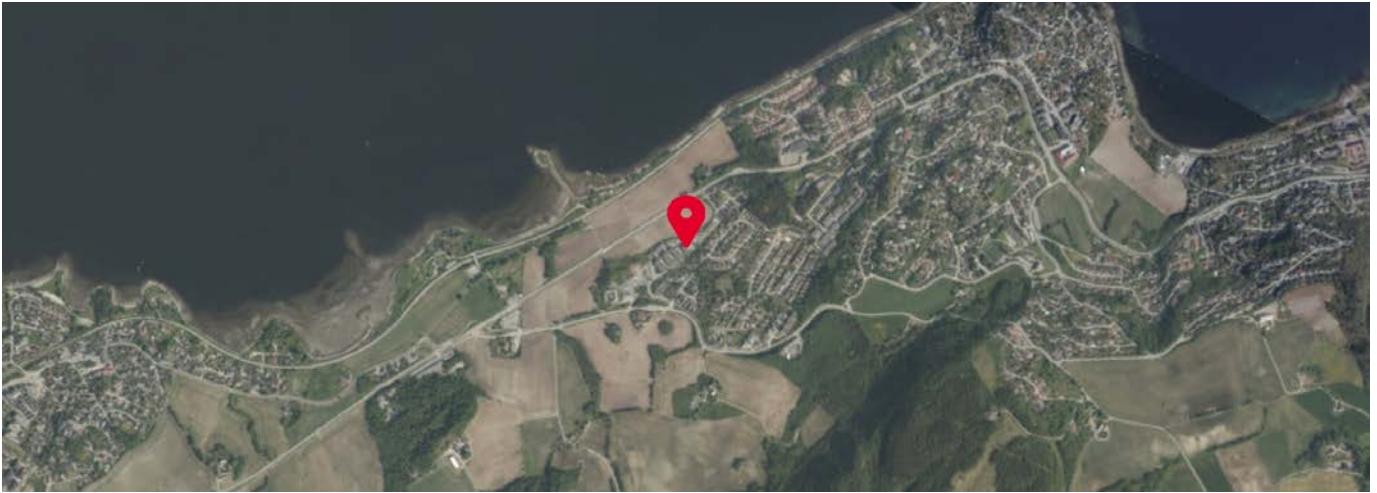


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kim Roar Jenssen

Svitlana Meshcheryakova

Boligen

Væressletta 17
7055 RANHEIM

5001-27/221/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Gjengir fra tidligere eier:

Vannlekkasje i veggen mellom bad og toalettrom. Var sprekk i et rør fra bad i leiligheten over.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Basis bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør og kobling. Tok ut skadet materiell og tørket opp alt som var vått. Tettet igjen veggen og sparklet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning, samme innredning, men ny farge. Skiftet farge på kran og dusj

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Flimring i lampen som tidligere var montert i gang. Utbygger har utbedret, ikke opplevd siden. Litt flimring i lampen på soverommet. Meld som sak til utbygger. Ikke opplevd på over noe flimring siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Carleif Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet farge på stikkontakter og skiftet fra lysbryter til dimmer. Installert downlights i gang og stue. Skiftet farge på downlights i badet. Installert LED-strip på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kran og vask på kjøkkenet etter overtakelse

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedtekter for Væretrøa Park Borettslag

(org. nr. 930 476 374)

vedtatt på stiftelsesmøtet 27.09.2022,
sist endret på generalforsamling 17.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Væretrøa Park Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 73 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell «Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene. «Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim Kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer

(1) Væretrøa Park Borettslag er sameier i Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer (org.nr. 930837806), gnr. 27, bnr. 223/224 i Trondheim kommune.

(2) Realsameiet er et sameie der andelseiere i Væretrøa Park Borettslag og seksjonseiere i Sameiet Væretrøa Park har eiendomsrett til ideelle andeler. Eiendomsretten i realsameiet følger med ved salg av andelen/seksjonen og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at boligen følger med.

(3) Realsameiet består av utendørs fellesarealer og felles infrastruktur, som felles adkomstveg, intern veg, utvendige parkeringsplasser, parkeringskjeller, lekeareal og ledningsanlegg.

(4) Borettslagets eierposisjon gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder uteareal, parkeringsplasser og sportsbod i parkeringskjeller, samt rett til parkering i parkeringskjeller dersom andelseier har kjøpt rett til parkering.

(5) Rettigheter og plikter i Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer er regulert i egne vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 10.000, -.
- (2) Bare fysiske personer og andelseiere i Boligbyggelaget Tobb (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. 3

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes punkt 1-1 (2).

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder, seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret, bruksrett og bruksoverlating

4-1 Boret og bruksrett

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Parkering og sportsboder ligger i egen anleggseiendom. Det henvises til punkt 1-3. (2) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i inntil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(3) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i punkt 7-1 (1).

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til åtte styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges. Gjenvalg kan gjøres for både ett og to år, sett iht. sammensetningen av styret.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares på forsvarlig måte.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i

innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om Leie -før-eie punkt 1-1 (2)
- bestemmelse om Realsameiet Væretrøa Fellesarealer, jf. punkt 1-3
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Vedtekter

Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 30.01.23. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 22.05.2023.

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer («**Realsameiet**»).

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 27 og bnr. 223 og 224 i Trondheim Kommune ("**Eiendommen**").

Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Væretrøa Park (org.nr. 926 796 089) og Væretrøa Park Borettslag (org.nr. 930 476 374) eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive sameie/borettslag.

Org.nr. for borettslaget tilføres vedtektene når det er registrert i Brønnøysundregistrene.

Sameieandelene gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og boder. Andelene gir også rett til å erverve og eie bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjelleren, se punkt 3.

2. Sameieandelene og realsameiets eiendom

Sameieandelene er å anse som tilbehør til Væretrøa Park Borettslag og den enkelte seksjon i Sameiet Væretrøa Park henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Eiendommen følger med.

Sameiet Væretrøa Park eier 32/105 i realsameiet. Sameieandelene er tinglyst på den enkelte eierseksjon og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

Væretrøa Park Borettslag eier 73/105 i realsameiet. Sameieandelene er tinglyst på borettslagets eiendom og gir hver andelseier rett til bruk av realsameiets eiendom.

Seksjonseiere i Sameiet Væretrøa Park og andelseiere i Væretrøa Park Borettslag («Sameierne») har lik rett til bruk av realsameiets eiendom med de presiseringer som følger av disse vedtekter om bruksrett til bod og parkering.

Realsameiets eiendom er definert til fellesarealer med grøntarealer og lekeplasser, samt garasjekjeller registrert i grunnboken som anleggseiendom med boder. Realsameiets område er definert i **vedlegg 1**.

Inntil begge boligselskapene er ferdigstilt innehar Være Østre Utbyggingsselskap AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr. pkt. 14.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

Parkering

Parkeringskjelleren består av totalt 105 Parkeringsplasser

Ved stiftelse av sameiet er Være Østre Utbyggingsselskap AS rettighetshaver og kan fritt selge, leie ut og ellers råde over parkeringsplassene. Parkeringsplasser kan kun selges til eller leies ut til nåværende eller fremtidige seksjonseiere i Sameiet Væretrøa Park og andelseiere i Væretrøa Parken Borettslag.

Sameiere som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til sin parkeringsplass i parkeringskjelleren. Sameiere kan ha bruksrett til flere parkeringsplasser. Bruksrett til plass kan fritt leies ut, men kun til andre sameiere. Bruksrett til parkeringsplass følger med salg av seksjonen/andelen.

Oversikt over sameiere med rett til parkering følger som bruksrettsplan (**vedlegg 2**). Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

Realsameie disponerer seks parkeringsplasser avsatt til beboere med nedsatt funksjonsevne. Sameierne er kjent med at dersom en sameier eller noen i husstanden har behov for parkeringsplass tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren 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 behov for tilrettelagt parkeringsplass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har behov for tilrettelegging, ved å legge frem tillatelse fra kommunen på «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet behandler beboernes henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

Styret i Realsameiet kan fastsette regler for bruk av parkeringskjelleren.

Bod

Andelseiere i Væretrøa Park Borettslag har eksklusiv bruksrett til 1 bod hver iht. bruksrettsplan jf. **Vedlegg 3**. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike boder. Boder tildeles av utbygger ved innflytting.

Felles bestemmelser

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet 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.

Sameiet kan ikke fatte vedtak som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke. Unntatt fra dette er parkeringsplass for bevegelseshemmede.

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. sameier med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter forbruk. Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, gartner, renhold, regnskap og strøm.

Sameiere som disponerer parkeringsplass i parkeringskjeller skal betale kontingent i forhold til det antall parkeringsplasser de disponerer.

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styret i boligselskapene nevnt under pkt. 1 representerer sameierne i sameiermøtet.

Flertallet regnes etter sameiebrøken.

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

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

Det kreves enighet mellom sameierne for vedtak om:

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

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

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes pkt. 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to medlemmer. Styret skal bestå av representanter fra styrene i boligselskapene som nevnt under pkt 1. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Kameraovervåkning

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

13. Sameieloven

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

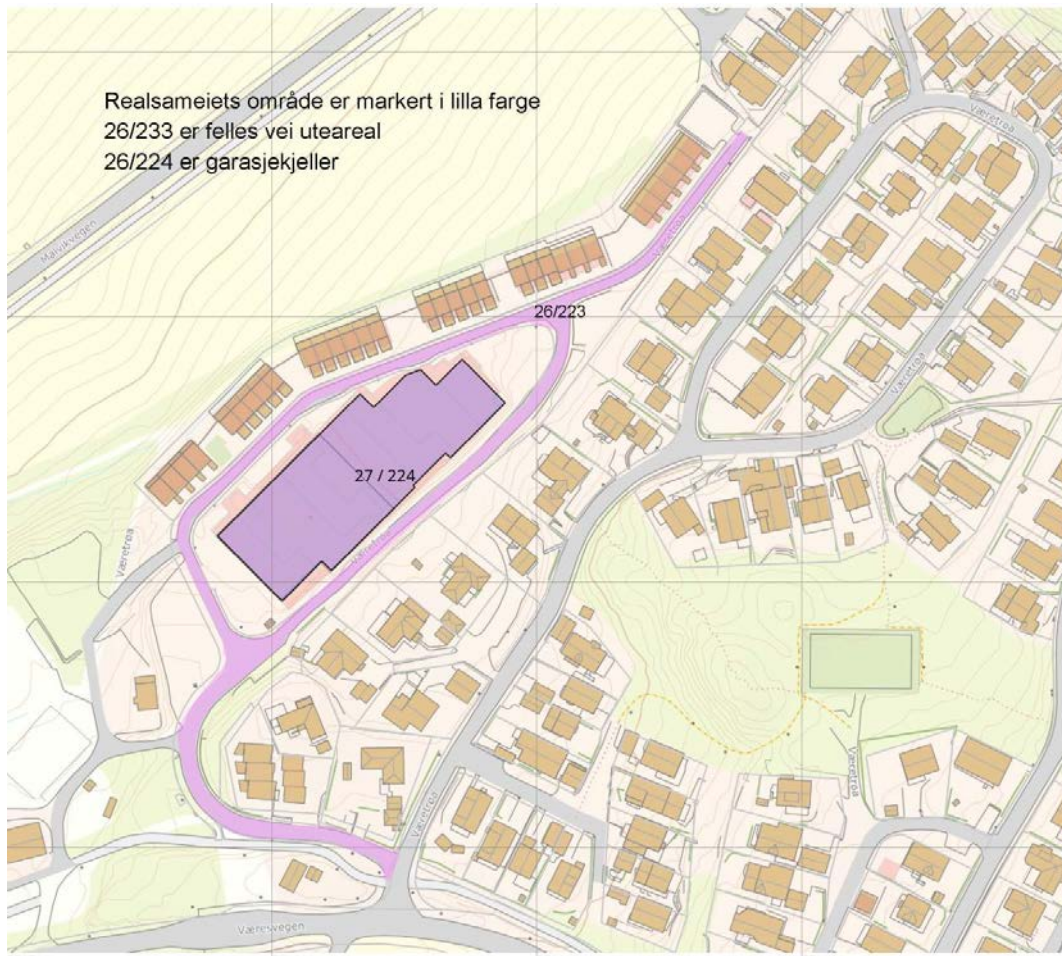
14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

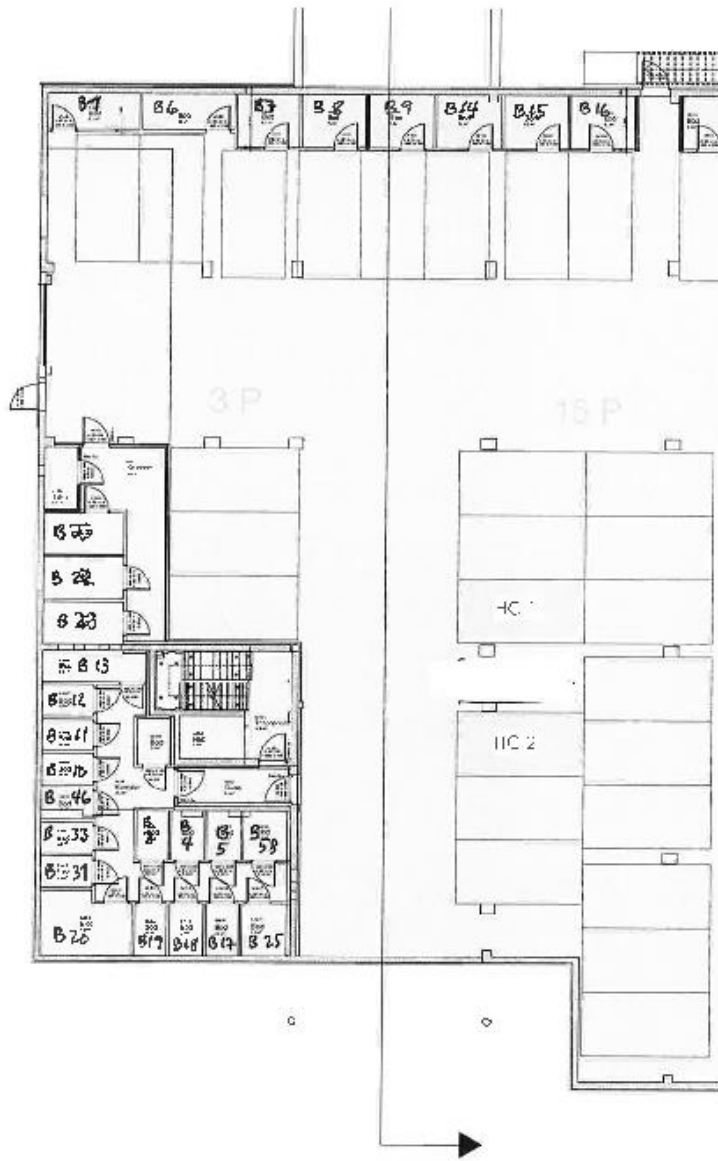
Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Være Østre Utbyggingssselskap AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger har rett til å sitte med bruksrett til parkeringsplasser etter at realsameiet er overlevert og selge og fordele disse til sameiere.
2. Utbygger sitter med råderett til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til utbyggingsprosjektet skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

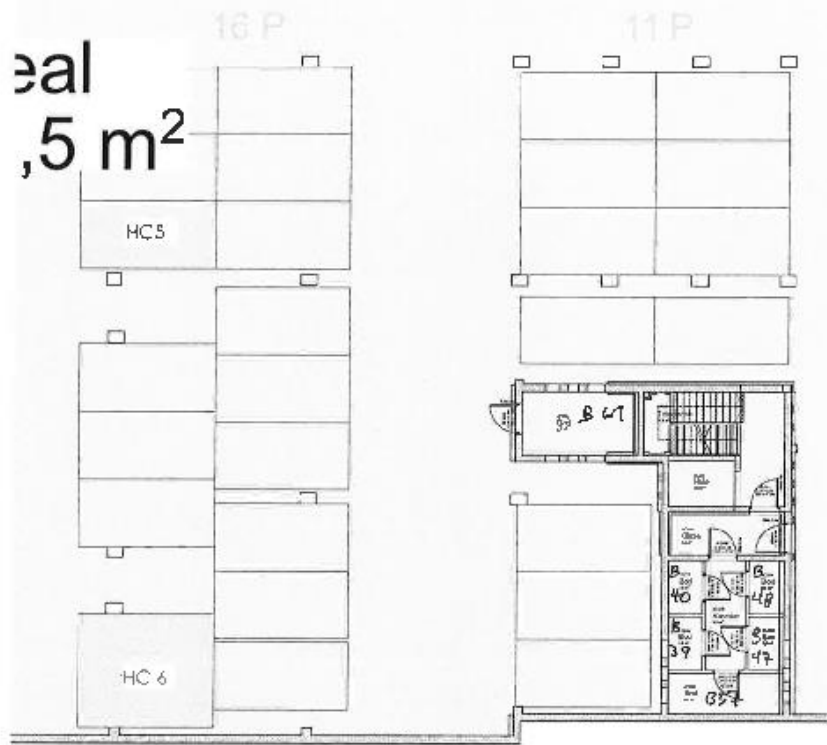
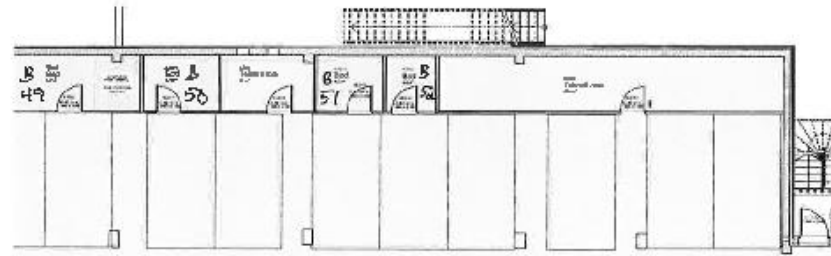
Vedlegg 1:

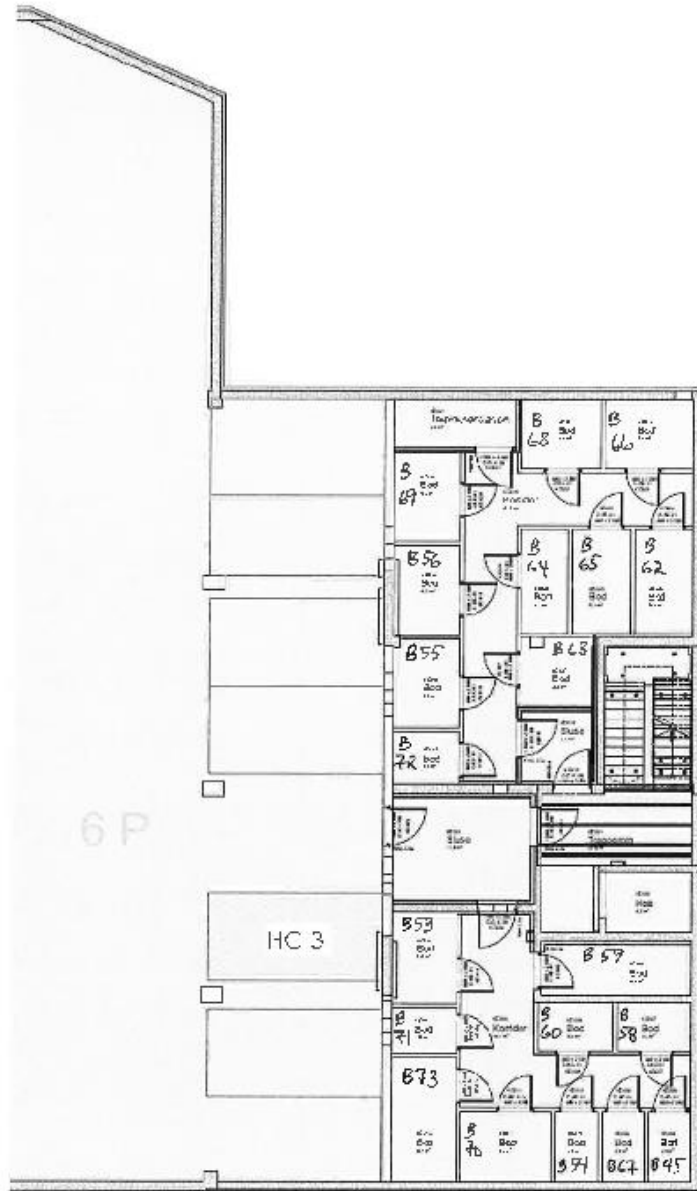


Vedlegg 3:









ORDENSREGLER

FOR

VÆRETRØA PARK BORETTSLAG

Innført 26.04.2023 (Sist endret 19.02.2026)

Hjemmel: Vedtekter for BL pkt 4-1 (4)

1. Formål og omfang

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

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

Utendørs fellesareal, felles infrastruktur, som felles adkomstvei, intern veg, parkeringskjeller, lekeareal og ledningsanlegg er en del av realsameiet, som borettslaget deler med rekkehusene (sameiet). Realsameiet har egne ordensregler for de områder som styres av dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Andelseiere og leietakere (heretter kalt beboere) i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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 utenfor tidsrommet kl 1200 til kl 1800.

Musikk og festligheter skal holdes på et slikt nivå at det ikke er til sjenanse for naboer.

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

Mellom kl 2300 og 0700 skal det være stille i borettslaget

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 avløp på veranda ikke går tett.
- 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 borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. at lufting og risting av tøy, teppebanking og lignende fra svalgang, veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer. Det skal heller ikke henges noe på utsiden fra rekkverk, hverken fra veranda eller svalgang.

- at ganger, trapper, svalganger eller veranda ikke benyttes som lagringsplass for søppel, sykler, traller, møbler eller lignende, som er til hinder for rømningsvei. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra veranda og svalgang.
- at utvendig solskjerming blir gjennomført iht styrets veiledning, og med det fargevalg Tobb har anbefalt.
- at det ikke monteres markiser på vindu eller dører.
- at idet ikke henges opp seil eller tilsvarende på veranda eller svalgang, som solskjerming. Godkjente solskjermingsprodukt i besluttet farge skal benyttes, om det oppstår behov.
- eventuell innglassing av veranda skal gjennomføres iht styrets veiledning. (Det er en byggesak, og søknad må gå gjennom styret.)

På grunn av liten avstand mellom byggene, og de fleste veranda peker mot soverom i nabobygg, er det ikke tillatt å ha julepynt eller annen lysanordning som blinker/har sterke farger. Dette gjelder også på dører og svalganger. Det er tillatt å ha lyslenker/-anordninger med dempet og fast belysning, men det skal begrenses.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp innglassing av balkong, utvendig solskjerming, plattinger, varige levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Søknad skal levers elektronisk på vaeretroaparkbl@styrepost.no.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlatelse av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget. Skjema for bruksoverlating finnes på tobb.no - Min side

4. Fellesarealer

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Unntaket er sykler som det er satt opp egne stativer for mellom husene.

Mat eller avfall skal ikke legges ut på borettslagets område (Dette gjelder også på veranda og svalgang), da dette lett kan tiltrekke fugler, rotter og mus til boligene. Det gjelder også all mating av fugler eller ville dyr.

Fellesdører skal alltid være lukket og låst. Lyset i forrom til boder slukkes etter bruk.

Parkeringskjelleren skal generelt ikke brukes som lagerplass. Oppbevaring av sommer-/vinterdekk og sykler kan oppbevares på egen parkeringsplass, dersom det ikke går ut over tilgang for øvrige beboere.

Om du bruker fellesareal som plener, lekeplasser eller liknende, skal dette forlates ryddet. Personlige gjenstander og avfall skal være fjernet.

5. Avfall

Vakuumanlegg mellom blokkene og rekkehusene er kun beregnet til restavfall/husholdningsavfall. Papir, glass og plast sorteres og kastes i egne beholdere på oversiden av blokkene. Farlige avfall sorteres og leveres i godkjente beholdere utlevert til beboerne.

Avfall skal ikke plasseres utenfor anviste anlegg. Dersom anlegg er fullt må beboer vente med å kaste avfallet, eller få det fjernet på en annen måte.

Mislighold av dette kan føre til økte felleskostnader, da styret må bestille ekstra henting av hensatt avfall.

Det er ikke tillatt å kaste poser med dyreekskremer i papir- eller plastavfall. Dette skal i restavfall.

6. Kjøring og parkering

Parkering utenfor merkede områder er ikke tillatt. Kjøring og stans på plener, fortau og gang- og sykkelveger er ikke tillatt.

Det er etablert faste parkeringsplasser for beboerne i parkeringskjeller. Parkering foran blokkene er ikke tillatt, med unntak ved bruk av stopplommer i forbindelse med av- og pålastning, maksimum en time.

Større kjøretøy som overskrider gjeldende skilting, skal overhodet ikke kjøres inn mellom byggene grunnet bygningstekniske forhold.

Gjesteparkering er etablert ved bygg 17. Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler eller egne firmabiler. Gjester kan kun registreres i 1 døgn (24 timer) av gangen. Det vil kun være tillatt å registrere samme kjøretøy for parkering i max 3 døgn på rad. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet til 73 boenheter.

Det er ikke tillatt å spekulere i dette ved å f.eks. vente et døgn for så å foreta nyregistreringer av samme kjøretøy. Dette vil bli ansett som misbruk av ordningen.

Ved mistanke om misbruk av gjesteparkeringsordning, kan styret fjerne tilgangen til å registrere gjester, og styret kan også instruere parkeringsselskapet å gi gebyr ved påvist misbruk.

Det er Trondheim Parkering som håndterer gjesteparkeringen. Ved feil bruk vil det påfalle gebyr på bileier, og det kan risikeres borttauing.

Sand og smuss ifm innkjøring og parkering i parkeringskjeller vil føre til at dette overføres til ganger og svalganger. Beboerne er ansvarlig for renhold ved sin parkering i kjelleren. Dersom en ser at en ved innkjøring tar med seg mye sand etc skal dette øyeblikkelig tas opp.

Realsameiet vil sørge for kost/vask av parkeringskjeller minst hver vår.

Motorsykler og mopeder skal enten parkeres på beboerens parkeringsplass i kjeller eller på anvist plass. Sykler skal ikke parkeres langs vegger, eller på plassene anvist for motorsykler/mopeder.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at beboer aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere er pålagt å registrere alle kjæledyr som er en del av husstanden. Mangelfull registrering med underskrevet erklæring og mislighold kan føre til at dyrene kreves fjernet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det/de ikke sjenerer noen, skader mennesker eller andres eiendom eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Vennligst ikke luft hundene tett inntil beboernes veranda.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Katter og andre mindre dyr skal ikke gå løs utenfor leiligheten.

Alt dyrehold skal registreres ved bruk av skjema «Erklæring for dyrehold». Ved å skrive under på dette skjema forplikter dyreeier å følge borettslagets regler for dyrehold. Mangelfull registrering kan føre til sanksjoner.

Skjemaet inneholder følgende regler som det skal attesteres for:

Beboer

- skal erklære seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret/-ene måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som dyr måtte etterlate i fellesareal, som på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
- skal være innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter dyreholdet seg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som styret fatter og finner nødvendig å foreta.

Skjema «Erklæring for dyrehold» ligger tilgjengelig under på «Min side» på tobb.no (Mitt Borettslag -> Oppslag).

Utfylt skjema kan sendes elektronisk til vaeretroaparkbl@styrepost eller leveres i papirutgave til styrets leder.

8. Vedlikehold

I hht. ([Borettslagsloven § 5-12](#)) omfatter andelseieren vedlikeholdsplikt bruksenheten, boder, grunnareal og andre rom eller deler av rom, gjenstander og innretninger som seksjonseieren har bruksrett til, for eksempel terrasser og balkonger.

Vedlikeholdsplikten innebærer at man skal holde andelen forsvarlig ved like. Med dette menes at vedlikeholdet ikke må bli så dårlig at eiendommens totale verdi blir redusert eller at det oppstår skader eller ulemper for de andre andelseierne.

Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet:

- Vindu, for eksempel utvendig og innvendig rutevask, male innvendige karmen, male utvendige karmen dersom det er praktisk mulig å komme til, å bytte glassrute, men likevel ikke utskifting av hele vinduet.
- Vedlikehold av innvendige dører med karmen, låser, nøkler, vinduer, panelovner, elektriske ledninger fra boligens apparattavle, sikringer og batteri i røykvarsler.
- Rør (for eksempel rensing av sluk og staking av rør frem til den forgreining der rør fra en bruksenhet går sammen med rør fra andre bruksenheter).
- Vedlikehold av sanitærporselen, badekar og kraner.
- Skap, benker, kraner, blandebatteri med pakninger og termostat.
- Rensing/erstatning av fettfilter, rist og spjeld til kjøkkenavtrekk, samt brytere for lys og avtrekk
- Inventar herunder benker og skap
- Ledninger med brytere.
- Sikringsskap og koblingsbokser i bruksenheten.
- Innretninger f.eks. til oppvarming av bruksenheten som er montert inne i leiligheten
- Utstyr i leiligheten.
- Den delen av et callinganlegg som befinner seg inne i leiligheten.

- Innvendige flater i leiligheten slik som gulvbelegg, tapet, veggplater, gulvplater og himlingsplater.
- Innvendige flater på balkong, veranda eller terrasse.
- Bruksenhetens inngangsdør i leiligheten, men likevel ikke utskifting av hele ytterdøren.
- Skillevegger og listverk.

9. Grilling

Grilling med kullgrill er absolutt ikke tillatt, hverken på plener eller på svalganger og veranda. Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt på balkonger, og ved spesielle anledninger på områder mellom byggene, når det er godkjent av styret.

Til tross for at det er tillatt med grilling med elektrisk- eller gassgrill skal det tas hensyn til naboene, både med matos og støy.

Gassflasker skal lagres stående, luftig, stabilt, og aldri i kjellerboder/garasjeanlegg på grunn av eksplosjonsfare.

10. Utleie

I borettslaget må utleie av hele boligen som hovedregel godkjennes av styret. Søknaden om godkjenning av leietaker må inneholde andelsnummer, navn og kontaktinformasjon på leietaker(e), samt planlagt avtaletid for leieforholdet. Ved skifte av leietaker må det sendes ny søknad til styret.

Boligen kan fritt leies ut til nærstående (barn, foreldre, ektefelle eller søsken) uten søknad, men styret skal informeres og motta kontaktinformasjon til leietaker(e).

I henhold til borettslagsloven må du ha bodd i boligen i minst 12 av de siste 24 månedene før du kan leie den ut. Utleie kan som hovedregel kun godkjennes for inntil 3 år av gangen.

Som eier er du ansvarlig for at felleskostnadene betales hver måned. Du er også ansvarlig for at leietaker følger borettslagets ordensregler og ikke påfører borettslaget skader eller annet mislighold.

Kortidsutleie

I Væretrøa Park Borettslag kan dere leie ut hele leiligheten din i maksimalt 30 døgn i året uten å trenge styrets godkjenning, forutsatt at du selv bor i leiligheten – dette gjelder også utleie via Airbnb. Denne retten gjelder kun hvis du selv bruker leiligheten som din egen bolig. Se også borettslagets vedtekter. Det er naturligvis en forutsetning at leietakere etterlever disse vedtektene.

Eier har ansvar for at leietaker overholder lov, vedtekter og husordensregler og på den måten hensynta øvrige eiere og beboere. Kortidsutleie som påfører andre i boligselskapet skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte vil bli adressert.

Ved utleie skal alltid styret orienteres om tidsrom for utleie og kontaktinfo på leietakerne.

Eventuell parkering må skje på leilighetens parkeringsplass i garasjeanlegget – gjesteparkering **skal ikke** benyttes.

11. Brudd på ordensreglene

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

Ranheim 19.02.2026

Styret Væretrøa Park Borettslag

ORDENSREGLER FOR REALSAMEIET VÆRETRØA PARK FELLESAREALER

Innført 14.11.2023 Versjon 1.0

Hjemmel: Vedtektene for Realsameiet pkt 6.5.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden på utendørs fellesarealer og parkeringskjeller som deles mellom borettslaget og sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg innenfor Væretrøa Park. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Eiere og leietakere (heretter kalt beboere) i borettslaget og 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. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være stille utendørs, i tillegg til at støyende arbeider skal unngås på søndager og helligdager frem til kl 1200.

3. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene. Parkeringskjelleren skal generelt ikke brukes som lagerplass. Utstyr som sommer-/ vinterdekk og sykler kan oppbevares på egen parkeringsplass, dersom det ikke går ut over tilgang for øvrige beboere. Om du bruker fellesareal som plener, lekeplasser eller liknende, skal den forlates ryddet, og personlige gjenstander og avfall skal være fjernet.

4. Avfall

Vakuumanlegg mellom blokkene og rekkehusene er kun beregnet til brennbart restavfall/husholdningsavfall. Papir, glass og plast sorteres og kastes i egne beholdere på oversiden av blokkene. Avfall skal aldri plasseres utenfor anviste anlegg.

Dersom anlegg er fullt må beboer vente til det er tømt, eller få det fjernet på en annen måte. Hver husstand kan bestille gratis henting av grovavfall 2 ganger per år fra Trondheim renholdsverk. Informasjon finner dere på hjemmesiden deres.

Teknisk feil med elektroniske brikker eller anlegg skal varsles direkte til Trondheim Renholdsverk.

5. Kjøring og parkering

Innenfor Væretrøa Park skal myke trafikanter særlig hensyntas. Fartsgrense på utendørs vei er 30 km/t, og i parkeringskjeller 10 km/t.

Kjøring og parkering på plener, fortau og lekeplasser er ikke tillatt. Parkering utenfor etablerte parkeringsområder skal ikke forekomme, men stopp for å ivareta nødvendig av-/pålasting aksepteres. (På grunn av HMS gjelder dette også vask av bil, henger eller andre motorkjøretøy) Gjesteparkering er forbeholdt besøkende hos beboerne i sameiet og borettslaget. Videre henvises det til skilte regler fra parkeringsselskap.

Brudd på ordensreglene når det gjelder parkering, både på gjesteparkeringene og langs Realsameiets fortau/vei kan bli sanksjonert av styret.

Beboerne oppfordres til å unngå at unormalt mye sand og smuss blir med inn i parkeringskjelleren. Realsameiet vil sørge for kost/vask av parkeringskjeller minst hver vår. Motorsykler og mopeder skal enten parkeres på beboerens parkeringsplass i kjeller eller på anvist plass.

6. Grilling

Grilling på fellesarealer er kun tillatt etter avtale med styret.

7. Brudd på ordensreglene

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

- a) Styret har besluttet at beboere som bryter reglene om parkering vil miste tilgang til å registrere besøk i tre (3) måneder. Dette vil bli varslet på epost fra Realsameiets styrepost.
- b) Gjentakende parkering langs Realsameiets vei og fortau, kan føre til borttauing på eiers regning.
- c) Brudd på reglene om gjesteparkering, som kontrolleres av Trondheim parkering, vil føre til et gebyr iht selskapets retningslinjer.

Ranheim 14.11.2023

Styret

Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer

Væretroa Park Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 288 460	1 907 136	2 288 534	2 523 109
Felleskostnader kapitaldel		3 764 907	4 258 601	4 157 733	3 279 772
Tillegg elektroniske fellesavtaler		405 588	375 804	406 000	476 400
Andre tillegg	1	288 204	286 452	288 204	288 204
Andre driftsinntekter	2	42 536	28 484	43 441	35 475
Innbetaling IN-ordning		9 615 000	6 170 000	0	0
Sum driftsinntekter		16 404 695	13 026 477	7 183 912	6 602 960
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-26 155	-25 379	-25 380	-25 380
Styrehonorar		-180 000	-179 996	-180 000	-180 000
Forretningsførerhonorar		-131 699	-127 491	-131 700	-137 400
Honorar administrative tjenester		-33 312	-20 423	-34 100	-34 800
Eksterne honorar	4	-244 310	-73 565	-18 000	-15 600
Kontingent boligbyggelag		-24 500	-22 100	-23 800	-25 401
Kontingent/felleskostnader	5	-262 800	-262 800	-262 800	-262 800
Drifts- og serviceavtaler	6	-74 742	-60 521	-60 500	-60 000
Vaktmestertjenester		-287 541	-336 478	-374 900	-291 500
Renholdstjenester		-120 227	-128 248	-145 000	-123 700
Løpende vedlikehold	7	-65 381	-73 899	-60 000	-75 000
Periodisk vedlikehold	8	-24 000	-61 281	-53 000	-153 000
Elektroniske fellesavtaler		-447 146	-386 702	-406 000	-476 400
Forsikring		-211 566	-190 434	-207 481	-227 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-431 309	-637 414	-604 900	-517 900
Eiendomsavgifter		-394 933	-414 278	-435 000	-410 700
Energi, felles		-108 604	-150 368	-70 000	-70 000
Andre driftsutgifter	9	-29 743	-33 889	-16 300	-21 700
Sum driftskostnader		-3 097 968	-3 185 267	-3 084 861	-3 108 481
DRIFTSRESULTAT		13 306 727	9 841 210	4 099 051	3 494 479
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		48 054	68 687	60 000	50 000
Finanskostnader		-3 773 800	-4 278 985	-4 157 733	-3 279 772
Netto finansposter		-3 725 746	-4 210 298	-4 097 733	-3 229 772
Resultat før skattekostnad		9 580 980	5 630 912	1 318	264 707
Ordinært resultat etter skatt		9 580 980	5 630 912	1 318	264 707
ARSRESULTAT	10, 14	9 580 980	5 630 912	1 318	264 707
Disponering av totalresultat:		9 580 980	5 630 912	1 318	264 707
Overført til udekket tap		-34 020	-539 088	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		9 615 000	6 170 000	0	0

Væretrøa Park Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	286 535 000	286 535 000
Sum anleggsmidler		286 535 000	286 535 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	20 035	7 531
Forskutterte kostnader MBU		183 536	150 306
Periodiserte kostnader		184 886	149 803
Andre fordringer	12	1 050	0
Mellomregning Klare Finans	12	81 413	149 423
Opptjente renter		48 054	68 687
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	552 387	501 928
Sum omløpsmidler		1 071 361	1 027 678
SUM EIENDELER		287 606 361	287 562 678

Væretrøa Park Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	730 000	730 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	14	24 070 000	14 455 000
Annen egenkapital	14	-325 921	-291 901
Sum egenkapital		24 474 079	14 893 099
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	59 495 000	69 110 000
Borettsinnskudd	15, 17	202 970 000	202 970 000
Sum langsiktig gjeld		262 465 000	272 080 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		220 254	205 009
Forskudd kunder		211 028	127 195
Forskutterte inntekter MBU		162 128	196 443
Påløpte kostnader		73 772	60 727
Annen kortsiktig gjeld		100	205
Sum kortsiktig gjeld		667 282	589 579
Sum gjeld		263 132 282	272 669 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 606 361	287 562 678
Pantstillelser	15	262 465 000	272 080 000

Sted: _____, dato: _____

Tore Rian
Leder

Inge Sletbakk
Styremedlem

Sara Coric
Styremedlem

Asbjørn Reitan
Styremedlem

Carina Birgitte Lie
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Borettslaget ble stiftet i 2022 og hadde sitt første driftsår i 2023.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Kontingent	288 204	286 452
Sum andre tillegg	288 204	286 452

Borettslaget krever inn kontingent til Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer gjennom felleskostnadene.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2025	2024
Salg av nøkler, lås, adgang, etc.	1 200	600
Viderefakturering	41 336	27 718
Andre driftsinntekter	0	166
Sum andre inntekter	42 536	28 484

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	25 407	25 379
Reisekostnader	749	0
Sum personalkostnader	26 155	25 379

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 309	20 250
Fakturerte tjenester	202 350	26 081
Juridisk rådgivning	26 651	27 234
Sum eksterne honorarer	244 310	73 565

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder byggteknisk konsulentbistand og rapport ifm. reklamasjonssak.

Juridisk bistand gjelder advokatbistand vedrørende eiendomsforhold/reklamasjonssak.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	262 800	262 800
Sum felleskostnad velforening/sameie	262 800	262 800

Borettslaget betaler kontingent til Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer for kostnader som vedlikehold av uteområde og parkering

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	7 508	2 115
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 420	30 688
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	5 700	950
Avtale om skadedyrbekjempelse	5 385	10 410
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	9 178	0
Avtale om parkeringskontroll	29 850	9 950
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	1 703	6 409
Sum drifts- og serviceavtaler	74 742	60 521

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	31 167	6 778
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	24 412
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	11 668	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	21 421	37 382
Reparasjon og vedlikehold annet	1 125	5 327
Sum vedlikehold	65 381	73 899

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	24 000	61 281
Sum periodisk vedlikehold	24 000	61 281

Periodisk vedlikehold gjelder rekkverk.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	837	15 104
Kontingent	3 200	3 100
Gaver	1 875	1 832
Kostnader vedr. styrearbeid	850	0
Generalforsamling/årsmøte	8 225	2 000
Bankgebyrer	954	838
Andre gebyrer	11 405	5 962
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	574
Dagligvarer	186	186
Julebord/styresamling	2 213	4 294
Sum andre driftsutgifter	29 743	33 889

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	438 099	977 187
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	9 580 980	5 630 912
Avdrag IN ordning	-9 615 000	-6 170 000
Årets endring i disponible midler	-34 020	-539 088
Disponible midler i periodens slutt	404 079	438 099
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	404 079	438 099

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	266 477 550	20 057 450
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	266 477 550	20 057 450
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	266 477 550	20 057 450

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2022

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	552 387	501 928
Sum bankinnskudd	552 387	501 928

Note 14 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	14 893 099	9 262 187
Andelskapital 01.01	730 000	730 000
Andelskapital 31.12	730 000	730 000
Annen egenkapital 01.01	-291 901	247 187
Årets resultat	9 580 980	5 630 912
Justering for innbetaling IN-ordning	-9 615 000	-6 170 000
Annen egenkapital 31.12	-325 921	-291 901
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	14 455 000	8 285 000
Innbetalt IN-ordning i år	9 615 000	6 170 000
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	24 070 000	14 455 000
SUM EGENKAPITAL 31.12	24 474 079	14 893 099

Andelskapitalen er kr 730 000,- fordelt på 73 andeler à kr 10 000,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Annen egenkapital er negativ. Bokført verdi for bygninger og tomt er i regnskapet anskaffelsesverdi. Dagens reelle markedsverdi anslås å være høyere enn bokført verdi. Nedbetaling av lån, samt positive resultater i kommende perioder vil bidra til å styrke egenkapitalen. For 2026 er det budsjettet med overskudd.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	286 535 000
Restgjeld 31.12	262 465 000

Pålydende pantstillelser var 286 920 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	90517329214
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2062
Opprinnelig lånebeløp:	83 565 000
Lånesaldo 01.01:	69 110 000
Avdrag i perioden:	9 615 000
Lånesaldo 31.12:	59 495 000
Saldo 5 år frem i tid:	59 495 000
Andelssaldo 01.01:	14 455 000
Innbetalt IN i perioden:	9 615 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	24 070 000
Sum pantegjeld for lån:	83 565 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329214	1	1 650 000	1 650 000
	1	1 590 000	1 590 000
	1	1 560 000	1 560 000
	1	1 530 000	1 530 000
	1	1 500 000	1 500 000
	3	1 470 000	4 410 000
	1	1 440 000	1 440 000
	2	1 380 000	2 760 000
	1	1 365 000	1 365 000
	1	1 350 000	1 350 000
	1	1 320 000	1 320 000
	1	1 305 000	1 305 000
	2	1 290 000	2 580 000
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 185 000	1 185 000
	2	1 140 000	2 280 000
	1	1 095 000	1 095 000
	1	1 080 000	1 080 000
	1	1 035 000	1 035 000
	1	1 020 000	1 020 000
	4	1 005 000	4 020 000
	2	945 000	1 890 000
	4	930 000	3 720 000
	1	900 000	900 000
	5	885 000	4 425 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	855 000	855 000
2	840 000	1 680 000
2	825 000	1 650 000
2	780 000	1 560 000
2	750 000	1 500 000
1	705 000	705 000
1	645 000	645 000
1	615 000	615 000
1	600 000	600 000
1	200 000	200 000

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i

Handelsbanken opprinnelig stort kr 83 565 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 14 455 000,- i individuelle innbetalinger.

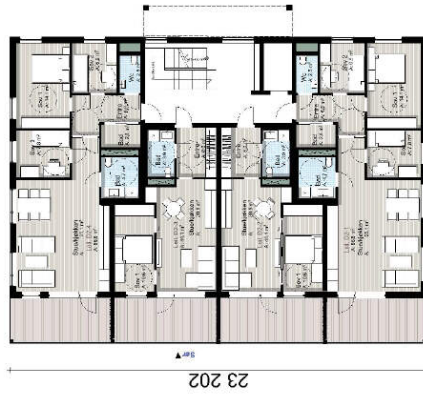
Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 17 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	202 970 000	202 970 000
Sum innskudd	202 970 000	202 970 000

PLAN 2

HUS D

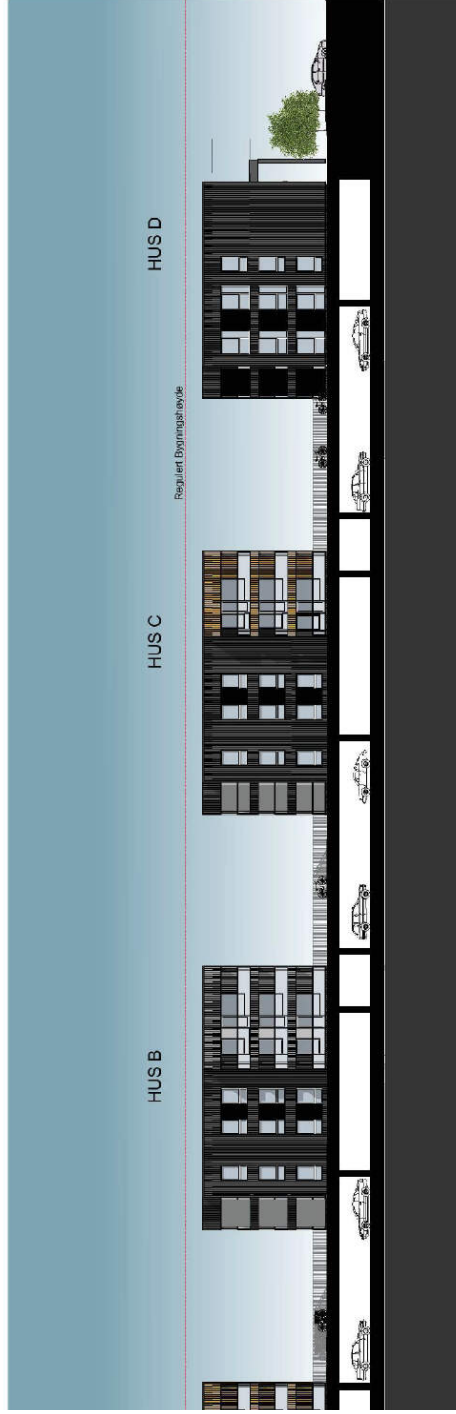


PLAN 3

HUS D



Projekt: Varetröa	LOOSES PÄRMAN:
Tilläggsnr.: Tillägg nr 1: TOBB VARETRÖA	Typ: <input type="checkbox"/> Kontrakt ACT
Utövare: ENDRET RAMMESÖKNAD	Skapad av: Tobias Rammesöknad
Utgivning: Hus D Planer	Datum: 06 06 19 Version: 02 (02.20)
	Arkiv: A23-04



tegning A40-02

indhold Fassade Vest og Øst

dato 05.06.2019

tegnet af arkitektbureauet

fase

rev. dato

rev. dato 09.03.2020

rev. dato

rev. dato

rev. dato

rev. dato

rev. dato

rev. dato

rev. dato

rev. dato

rev. dato

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT

ØE/ACT



VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Sigrid Daae Alstad	Saksnummer BYGG-20/84365 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Vibeke Kristoffersen	Dato 13.08.2024
---	---	---------------------------------------	--------------------

Væressletta 11, 13, 15 og 17, ferdigattest for oppføring av fire boligblokker med parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	27/221/0/0
Bygningsnummer:	300794986, 300794977, 300794999, 300794988, 300794995, ,
Ansvarlig søker:	VOLL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	VÆRE ØSTRE UTBYGGINGSSLESKAP AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VÆRE ØSTRE UTBYGGINGSSLESKAP AS
VÆRETRØA PARK BORETTSLAG

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 28.06.2024.

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

Byggesakskontoret har mottatt kommentarer og merknader fra beboere på eiendommen etter at det ble gitt midlertidig brukstillatelse. På grunn av ressursituasjonen på Byggesakskontoret har vi imidlertid ikke mulighet til å gjennomføre et tilsyn i denne saken. Vi minner om at kommunen kan føre tilsyn når som helst inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl §§ 25-2 og 23-3 syvende ledd.

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/84365-1, BYGG-20/84365-8, BYGG-20/84365-19, BYGG-20/84365-23, BYGG-20/84365-28, BYGG-20/84365-37 og BYGG-20/84365-40.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av saks kostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for saks kostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



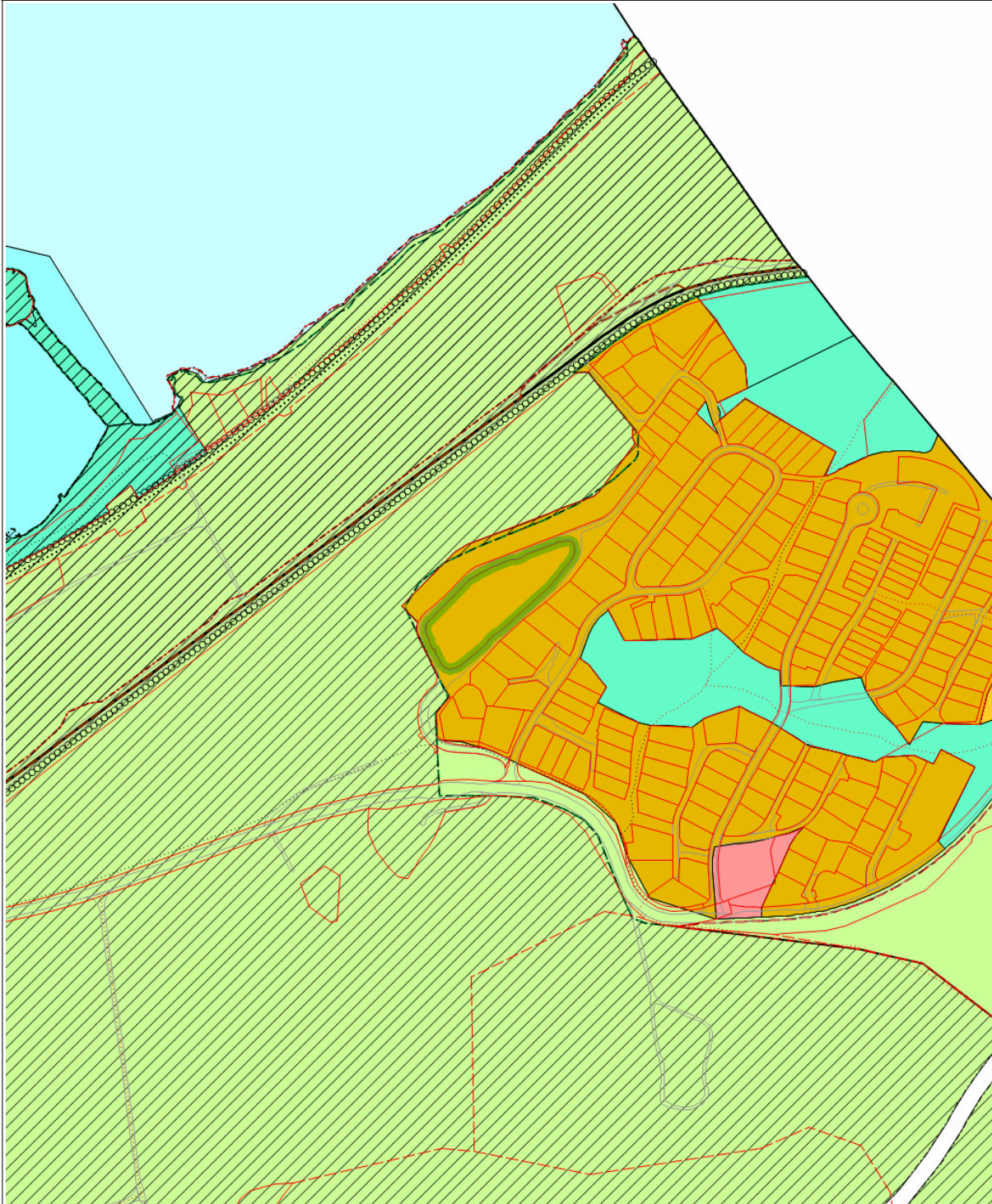
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 221	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Væressletta 17 7055 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Område med innsigelse
	Område for grunnvannsforsyning		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 3		Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
	Friluftsområde i sjø				



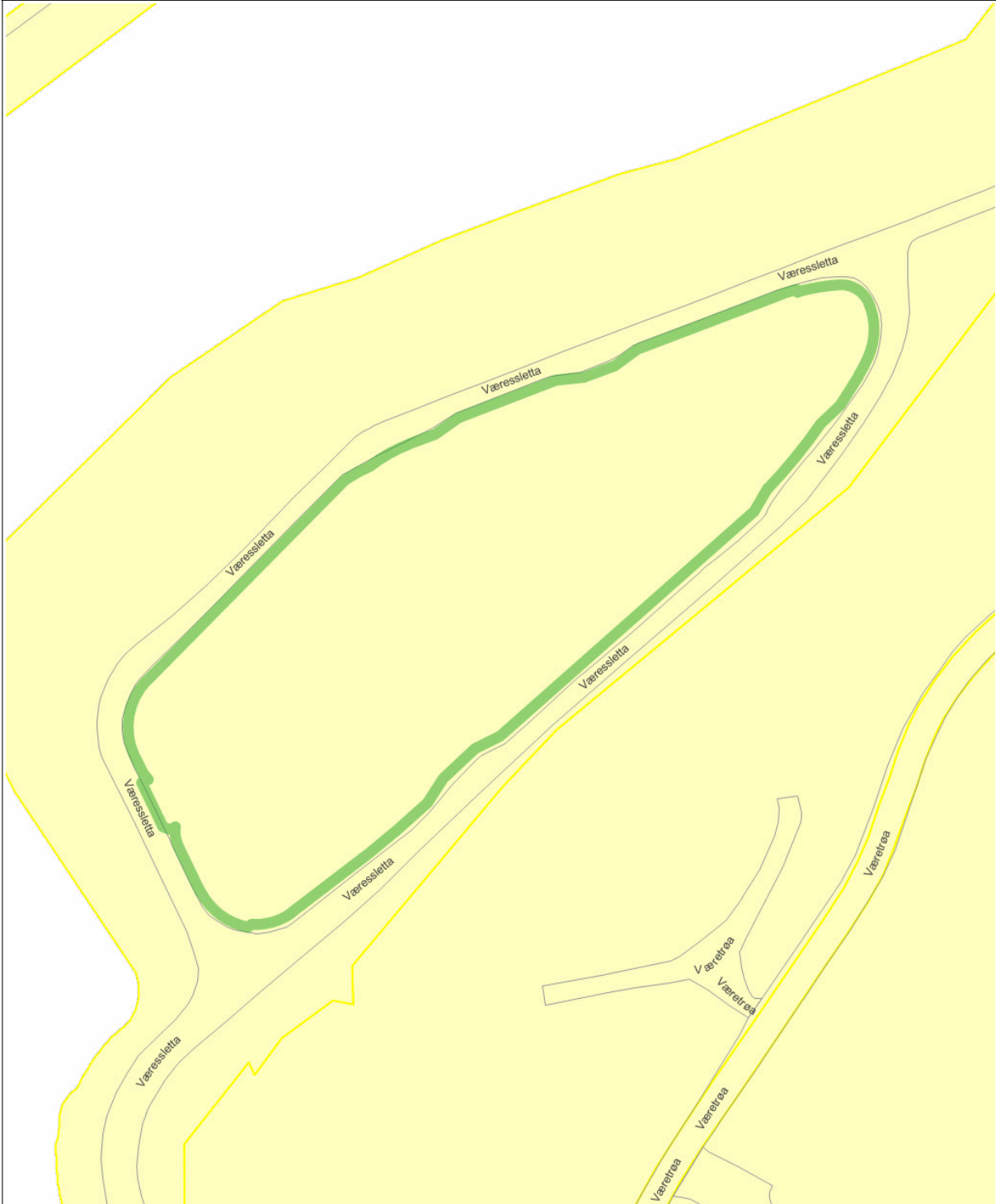
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 221	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Væressletta 17 7055 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



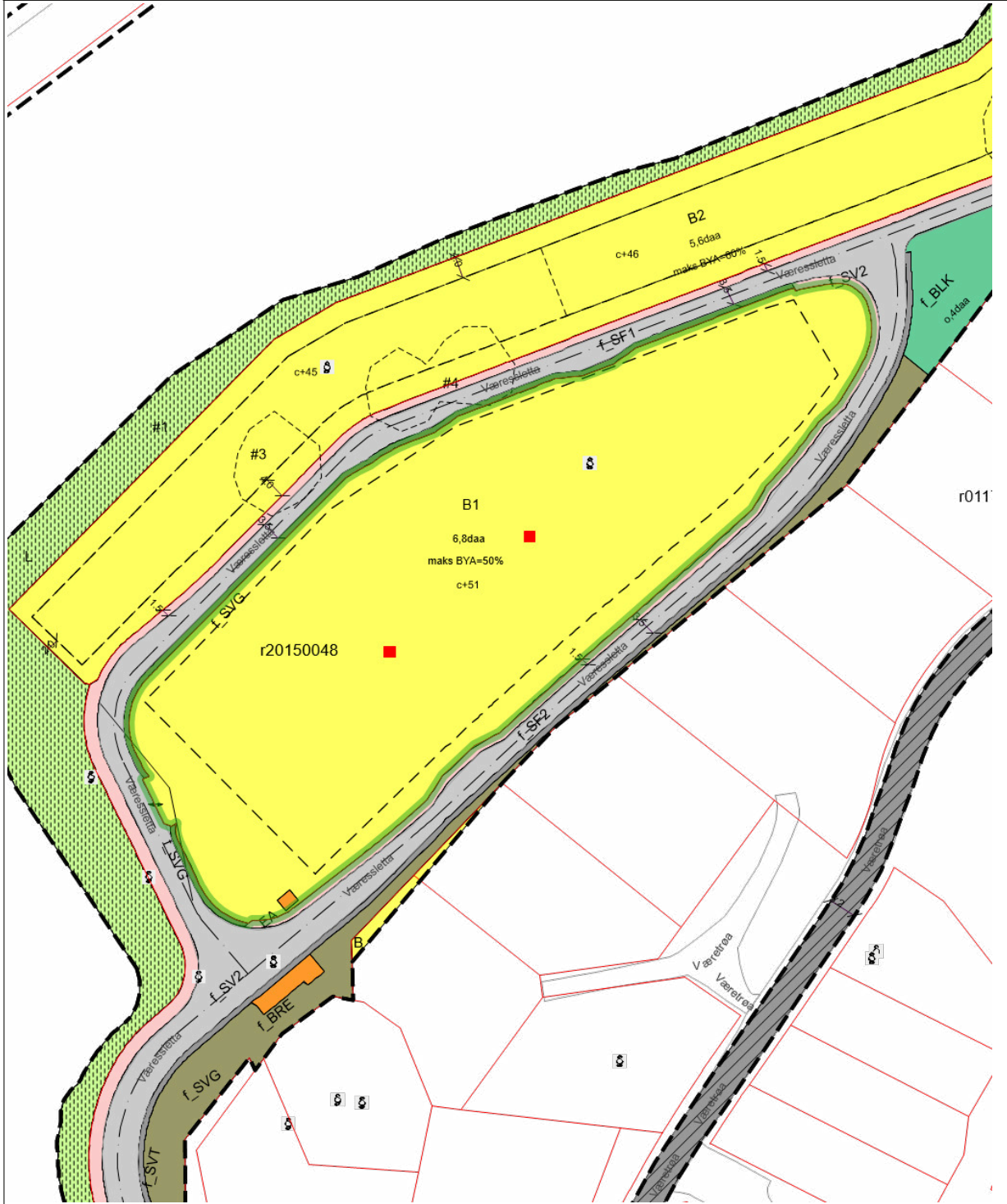
Trondheim

Reguleringsplaner





























Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 221	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Væressletta 17 7055 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Felles avkjørsel		RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Boligbebyggelse		Energianlegg
	Renovasjonsanlegg		Lekeplass		Veg
	Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag				



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Energianlegg (1510)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Lekeplass (1610)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

- Midertidig anleggsområde, #1 og #2
- Arkeologisk utgravningsområde, #3, #4 og #5

2. SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Frømråde (3040)

5. LNFR OMRÅDER

- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggelinje
- Bebygelse som inngår i planen, busskur
- Regulert senterlinje
- Frøskilje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

Kartblan (x,y): EucR89 - UTM32 Kartnavn og dato: april 2017 Kartnavn og dato: april 2017 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Være østre, del av gnr/bnr 27/2

Målestokk:
1:1000 (A2)

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.14/47260 r20150048
Være østre, del av gnr/bnr 27/2
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 16.11.2017 og saknummer 388/17 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningsforholdet.
Rita Ottervik
Ordfører

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Driftsplanering	06.03.2017	LD			
Driftsplanering	05.04.2017	LD			
Til drøfting	26.04.2017	BM/7H			

Saksbehandling	Dato	Sign.
Kartregulering vedtatt i bystyret	20.09.2015	
Behandling etter bystyrets saknummer	27.06.2016	
Offisiell uttalelse	28.06.18.09.2016	
Behandling i bygningssakkomiteen	05.09.2017	
Behandling i miljø- og byutviklingskomiteen - utsett	06.10.2017 - utsett	
Behandling i miljø- og byutviklingskomiteen	02.11.2017	
Godkjenning i bystyret	16.11.2017	

Forlagstifter:	Selberg Arkitekter AS	Reguleringsplan nr:	r20150048
		Kommunens saknr:	14/47260
Dato:	16.12.2015		



**Være Østre, del av gnr/bnr 27/2, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.8.2016
Dato for godkjenning av Bystyret : 16.11.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 16.12.15, senest endret 26.4.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass

(1610) Samferdsel

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass

(2073) Grønnstruktur

- Friområde (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- Landbruks, natur- og friluftsområder samt reindrift (5100)

§7, bestemmelsesområder:

#1 og 2 Bestemmelsesområde, midlertidig anleggsområde

#3, 4 og 5 Bestemmelsesområde, kulturminner

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC - parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

Det skal opparbeides lekeplasser i minimum tre av fem av mellomrommene mellom bebyggelse i område B2.

Utearealer

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper.

Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. For mobilt avfallssug skal det i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. Maks avstand fra bolig til innkast skal være 50 meter.

Støy

- Det tillates ikke boliger i rød støyzone.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uterom på stille side (<55dBA).
- Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under Lden 55dB
- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Det tillates etablert boenheter i gul støyzone (55dB-65dB) forutsatt at alle boenheter har minst ett rom for varig opphold på stille side.
- Det tillates boenhet som har fasade i gul støyzone forutsatt tilfredsstillende innvendig støynivå, og at støyskjerming oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon.
- Stille side kan etableres ved hjelp av utvendig skjerm, absorbenter mv, men ikke ved fullstendig innglasset balkong.

Tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Boligsammensetning

Bebyggelsen skal ha en variert boligsammensetning med leiligheter og rekkehus. Minimum 20 % av boligene skal være fireroms eller mer. Minimum 30 % av boligene skal være treroms. Maks 10 % av boligene kan være ettroms.

Parkering

Det skal opparbeides minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 70 m² BRA i p-kjeller. Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbiler.

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelplasser per boenhet.

Sammen med søknad om igangsetting innenfor område B1 og B2 skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggetrinnet, som skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler og sykler på og under bakkenivå.

Det tillates etablert midlertidig bakkeparkering foran bebyggelse i B2. Parkering for enhetene må etableres i en samlet, midlertidig fellesparkering. Midlertidige parkeringsplasser i B2 skal fjernes senest samtidig som p-kjeller under B1 er ferdigstilt.

TRAFO

Arealet skal brukes til trafo.

§ 3.2 Arealbruk

Minimum arealutnyttelse skal være 6 boliger per dekar

3.2.1 Boligbebyggelse – B1

Området skal brukes til boligbebyggelse.

Innenfor B1 skal det etableres parkeringskjeller som skal være felles for B1 og B2.

Bebyggelsen innenfor feltet skal orienteres med kortsiden av bebyggelsen mot Malvikvegen slik at siktlinjer mot fjorden ivaretas. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Det skal etableres fire bygningsvolum i området. Det skal etableres tre større uterom på bakken mellom bebyggelsen. Uterommene skal etableres slik at de gir gjennomgående siktlinjer fra eksisterende bebyggelse mot fjorden mellom uterommene innenfor B1 og B2.

Bebygd areal BYA innenfor felt B1 skal ikke overstige 50 % BYA. Parkeringskjeller helt eller delvis under bakken skal ikke inngå i beregningen. Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige kotehøyde angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Tekniske installasjoner på tak kan ha høyde på maks 1,5 meter over kotehøyde vist på plankart og areal på maks 10 % av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det kan kun tillates takterrasser, trapp og heismaskinrom på tak dersom disse er arkitektonisk helhetlig utformet i samsvar med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates etablert nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger innenfor B1 og B2.

Det tillates etablert inntil tre avkjørsler til feltet, herunder to avkjørsler til bakkeparkeringer langs adkomstveg i sørøst og en avkjørsel til p-kjeller. Avkjørslene skal ha tilfredsstillende frisikt iht. Statens vegvesens håndbok N100.

3.2.2 Boligbebyggelse - B2

Området skal brukes til boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Boder tillates plassert utenfor byggegrense mot sørøst, inntil 2 meter fra veien.

Det skal etableres minimum fem uterom mellom bebyggelsen slik at det sikres gjennomgående siktlinjer mot fjorden mellom uterommene innenfor B1 og B2. Tre av fem uterom skal opparbeides som lekeplasser. Rekkehusene kan være maksimalt 41 meter lange. Det skal være minst 6 meters avstand mellom rekkehusene.

Bebygd areal innenfor B2 skal ikke overstige 60 % BYA. Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige kotehøyde angitt på plankartet.

Det tillates etablering av én avkjørsel til samlet bakkeparkering innenfor felt B2 lengst nord i feltet. Avkjørslene skal ha tilfredsstillende friskt iht. Statens vegvesens håndbok N100.

Renovasjon - f BRE

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. Innenfor området skal det etableres dockingpunkt.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Lekeplass – f BLK

Området skal være felles for boliger innenfor B2, og skal opparbeides til leke- og uteoppholdsareal. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper.

§ 4 SAMFERDSEL

§ 4.1 Offentlige samferdselsanlegg- o

Plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av vegmyndighet. Teknisk godkjent vegplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

o_SGS skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Der gang- og sykkelveg er regulert i 4 meters bredde, skal den opparbeides med asfalt i 3 meters bredde. Der gang- og sykkelveg krysser Væretrøa skal kryssingen utformes som opphøyd gangfelt.

o_SKH1 og o_SKH2 skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet. Teknisk utforming skal godkjennes av vegmyndighet.

o_SVG skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 4.2 Øvrige samferdselsanlegg_f

f_SV1 skal være felles for eksisterende bebyggelse i Væretrøa, B1 og B2 og skal opparbeides som vist på plankartet.

f_SV2 skal være felles for B1 og B2 og skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal opparbeides hvilereposer med 50-100 meters avstand der stigning er <1:20. Maksimal stigningsgrad på vegen skal være 7%.

f_SF1 og f_SF2 skal være felles for B1 og B2 og opparbeides som vist på plankartet.

f_SVG skal være felles for B1 og B2, opparbeides med vegetasjon og kan benyttes til snøopplag. Det tillates oppført støttemur innenfor arealet. Det tillates plassert renovasjonsløsning for nedkast til søppelsug innenfor arealet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

o_GF skal være offentlig og opparbeides som grøntareal. Innenfor området skal det opparbeides gjennomgående gangforbindelse til tilstøtende boligområde og gangveg. Det tillates oppføring av støttemurer. Støttemur høyere enn én meter må omsøkes

Byggesakskontoret etter gjeldende regelverk.

§ 6 LNF

Arealene skal benyttes til landbruk.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

Innenfor området tillates midlertidig tiltak for arrondering av sideterreng til atkomstveg og fortau og boligområde B1. Før ferdigattest kan gis skal arealene settes i stand iht. aktuell bruk for landbruksformål.

7.2 Bestemmelsesområde #3, 4 og 5

Innenfor områdene ligger det automatisk fredete kulturminner. Kulturminnene må graves ut i samråd med Sør-Trøndelag fylkeskommune før det iverksettes tiltak.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsetting kan gis.

Bygge- og anleggsfase

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

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

Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Prosjekteringen skal ta hensyn til de forhold som belyses i Rambølls geotekniske vurdering 1350001820 G-not-001 "Være Østre".

Utomhusplan

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Arkeologisk utgraving

De berørte automatisk fredete kulturminnene har id: 55630, 180087, 180088, 180089, og er markert som bestemmelsesområde #3, #4 og #5 i plankartet. Før iverksetting av tiltak som kan berøre bestemmelsesområde #3, #4 og # 5 skal det foretas arkeologisk utgraving av disse.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune før tiltaket skal gjennomføres.

9.2 Infrastruktur

o_SGS, o_SVG, f_SV1, o_SKH1, o_SKH2, o_SF1 og o_SF2 skal være opparbeidet som vist på plankart med belysning og opphøyet gangfelt før første igangsettingstillatelse kan gis.

9.3 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

9.4 Brukstillatelse

Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før følgende er opparbeidet i samsvar med godkjente planer for det aktuelle byggetrinn:

- Samferdelsanlegg og infrastruktur
- Leke – og uteoppholdsareal
- Avfallsløsning
- Parkering
- Nødvendige støyskjermingstiltak
- Fortau

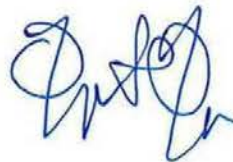
9.5 Ferdigattest

Ferdigattest kan ikke gis før LNF-areal er istandsatt.

Det kan ikke gis ferdigattest for boliger innen B2 før parkeringskjeller i B1 er etablert.

Pita Ottervik

Dato og signatur.



VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 5: Geotekniske utredning 1350001820 G-not-001 "Være Østre", Rambøll



**DATARAPPORT FRA
GRUNNUNDERSØKELSE**

TOBB
Være Østre
Oppdrag nr: 1350001820
Rapport nr. 01

Dato: 25.2.2014

Fylke Sør-Trøndelag	Kommune Trondheim	Sted Være Østre	UTM Euref 89 (sone 32) 05789 70348
Byggherre			
Oppdragsgiver TOBB			
Oppdrag formidlet av TOBB v/Asgeir Sandnes			
Oppdragsreferanse Oppdragsbekreftelse dat. 14.01.2014			
Antall sider 6	Tegn.nr 101 - 115B	Bilag.nr. -	Antall tillegg 3

Prosjekt-tittel

Være Østre

Rapport-tittel

**Grunundersøkelser
Datarapport**

Oppdrag nr: 1350001820	Rapport nr: 01	Rev:	Dato: 25.2.2014	Kontr: ODE <i>Ø. Dale</i>
Oppdragsleder: Øystein Dale		Utarbeidet av: Anders Eriksson <i>Anders Euborg</i>		
SAMMENDRAG				
<p>Trondheim og Omegn Boligbyggelag, TOBB, har opsjon på en tomt som de ønsker å utvikle med boliger på Være Østre gnr. 27 bnr. 2, felt nr.21, i Trondheim kommune. Området ligger i kvikkleiresone 402 Være Øst med lav faregrad.</p> <p>Feltundersøkelsene ble utført i uke 4 og 5/2014. Det er utført totalsondering i 12 punkter til dybder varierende fra ca. 3 til 16 meter. Det er tatt opp prøver i 6 punkt bestående av tilsammen 27 stk. uforstyrrede sylindprøver (54 mm) og 12 representative prøver (poseprøver).</p> <p>Utførte sonderinger og prøvetaking innenfor planområdet viser varierende grunnforhold. I punkt 1 og 3 indikerer sonderingene friksjonsmasser til fjell. Prøvetaking i punkt 2, 4 og 5 viser at det er bløtt til middels fast leire ned til dybde varierende mellom ca. 5,5 - 10 meter under terreng. I overgangen mellom leire og fjell indikerer sonderingene et ca. 2 - 3 meter tykt lag med friksjonsmateriale. Prøvetaking viser at leira er bløt til middels fast og lite til middels sensitiv. Vanninnholdet varierer mellom ca. 12 - 38 % og romvekten mellom 17,6 - 20,9 kN/m³. Leira er lite plastisk. Det er ikke påvist kvikk- eller sensitiv leire i noen av borpunktene.</p> <p>Dybde til fjell varierer mellom ca. 3,1 - 16,5 m. Fjelloverflaten faller mot nordvest.</p>				

INNHold

1	INNLEDNING.....	4
1.1	Prosjekt	4
1.2	Oppdrag.....	4
1.3	Innhold	4
2	UNDERSØKELSER	4
2.1	Feltundersøkelser	4
2.2	Oppmåling.....	5
2.3	Laboratorieundersøkelser	5
2.4	Resultater	5
3	GRUNNFORHOLD	5
3.1	Terreng.....	5
3.2	Løsmasser	6
3.3	Grunnvann	6
3.4	Fjell	6

TEGNINGER

Tegn. nr.	Rev. nr.	Tittel	Målestokk
101		OVERSIKTSKART	1 : 50 000
102		SITUASJONSPLAN	1 : 2 000
103		TOTALSONDERINGER - PKT. 1 - 4	1 : 200
104		TOTALSONDERINGER - PKT. 5 - 8	1 : 200
105		TOTALSONDERINGER - PKT. 9 - 12	1 : 200
106		BORPROFIL, PKT. 2	1 : 100
107		BORPROFIL, PKT. 4	1 : 100
108		BORPROFIL, PKT. 5	1 : 100
109		BORPROFIL, PKT. 6	1 : 100
110		BORPROFIL, PKT. 7	1 : 100
111		BORPROFIL, PKT. 9	1 : 100
112		ØDOMETERFORSØK PKT. 5, LAB. NR. 17	
113		ØDOMETERFORSØK PKT. 5, LAB. NR. 20	
114A		TREKSIALFORSØK PKT. 5, LAB. NR. 17 - DEVIATORSTI	
114B		TREKSIALFORSØK PKT. 5, LAB. NR. 17 - G-MODUL, PORETRYKK OG DEVIATOR	
115A		TREKSIALFORSØK PKT. 5, LAB. NR. 20 - DEVIATORSTI	
115B		TREKSIALFORSØK PKT. 5, LAB. NR. 20 - G-MODUL, PORETRYKK OG DEVIATOR	

TILLEGG

- I MARKUNDERSØKELSER
- II LABORATORIEUNDERSØKELSER
- III SPESIELLE UNDERSØKELSER

1 INNLEDNING

1.1 Prosjekt

Trondheim og Ormegn Boligbyggelag, TOBB, har opsjon på en tomt som de ønsker å utvikle med boliger på Være Østre gnr. 27 bnr. 2, felt nr.21, i Trondheim kommune. Området ligger i kvikkleiresone 402 Være Øst med lav faregrad.

1.2 Oppdrag

Rambøll, divisjon Geo og Miljø, er engasjert for å utføre grunnundersøkelser og geoteknisk geotekniske vurderinger for det planlagte prosjektet.

1.3 Innhold

Datarapporten inneholder samlede resultater fra utførte grunnundersøkelser med felt- og laboratoriedata, samt en enkel beskrivelse av grunnforholdene.

Rapporten inneholder ingen geotekniske vurderinger.

2 UNDERSØKELSER

2.1 Feltundersøkelser

Feltundersøkelsene ble utført i uke 4 og 5/2014. Det er utført totalsondering i 12 punkter til dybder varierende fra ca. 3 til 16 meter.

Det er tatt opp prøver i 6 punkt bestående av tilsammen 27 stk. uforstyrrede sylinderprøver (54 mm) og 12 representative prøver (poseprøver).

Utførelse av feltundersøkelsene er nærmere beskrevet i tillegg I "Markundersøkelser".

Plassering av borpunktene er vist på situasjonsplanen, tegning 102. Boringene er vist med symboler for type boring, samt angivelse av terrenghøyde og bordybde.

2.2 Oppmåling

Borpunktene er satt ut og innmålt av Rambøll. Koordinater og høyder er gitt i tabell 1.

Tabell 1: UTM – koordinater for borpunkt (Euref 89, UTM – sone 32)

Borpunkt	Nord	Øst	Høyde (NN2000)
1	7034812.957	578760.977	+32.989
2	7034850.967	578851.609	+37.361
3	7034878.175	578881.118	+38.369
4	7034924.304	578910.225	+37.473
5	7034883.862	578826.017	+32.596
6	7034889.373	579144.395	+61.655
7	7034960.951	579019.132	+46.326
8	7034983.233	578938.986	+36.136
9	7034928.215	578864.355	+32.510
10	7034856.326	579250.429	+76.046
11	7034914.709	578983.214	+45.812
12	7034827.833	579114.246	+61.530

2.3 Laboratorieundersøkelser

Prøvene er åpnet og rutinemessig undersøkt i geoteknisk laboratorium. Plastisitetsgrense er undersøkt på 2 prøver. Det er utført ødometerforsøk på 2 prøver og treksialforsøk på 2 prøver.

Laboratorieundersøkelsene er nærmere beskrevet i tillegg II "Laboratorieundersøkelser" og tillegg III "Spesielle undersøkelser".

2.4 Resultater

Borerresultater fra totalsonderingene er vist som enkeltboringer på tegning 103 – 105.

Laboratoriedata fra rutineundersøkelser og klassifisering er presentert i borprofiler på tegning 106 – 111.

Resultat fra ødometerforsøk er presentert på tegning 112 – 113.

Resultat fra treksialforsøkene er presentert på tegning 114A/B – 115A/B.

3 GRUNNFORHOLD

3.1 Terreng

Mesteparten av planområdet består i dag av skogsmark. Terrengen faller med en helning ca. 1:7 mot fjorden i nordøst. Mellom planområdet og fjorden er det hovedsakelig dyrket mark. Terrengen her faller med tilsvarende helning og retning som for planområdet.

Sørøst for planområdet er det et boligfelt. En fjellrygg omslutter boligfelt og fjell i dagen er funnet i alle retninger uten mot fjorden i nordøst. Terrengen faller fra toppen av boligfeltet (ca. kote +90) ned til planområdet med en jevn, relativt slak helling på 1:8.

3.2 Løsmasser

Utførte sonderinger og prøvetaking innenfor planområdet viser varierende grunnforhold. I punkt 1 og 3 indikerer sonderingene friksjonsmasser til fjell. Prøvetaking i punkt 2, 4 og 5 viser at det er bløt til middels fast leire ned til dybde varierende mellom ca. 5,5 - 10 meter under terreng. I overgangen mellom leire og fjell indikerer sonderingene et ca. 2 - 3 meter tykt lag med antatt friksjonsmateriale.

Sonderinger i boligfeltet ovenfor planområdet (pkt. 6, 10 og 12) antyder leire ned til ca. 13 meter under terreng.

Prøvetaking viser at leira er bløt til middels fast og lite til middels sensitiv. Vanninnholdet varierer mellom ca. 12 - 38 % og romvekten mellom 17,6 - 20,9 kN/m³. Leira er lite plastisk.

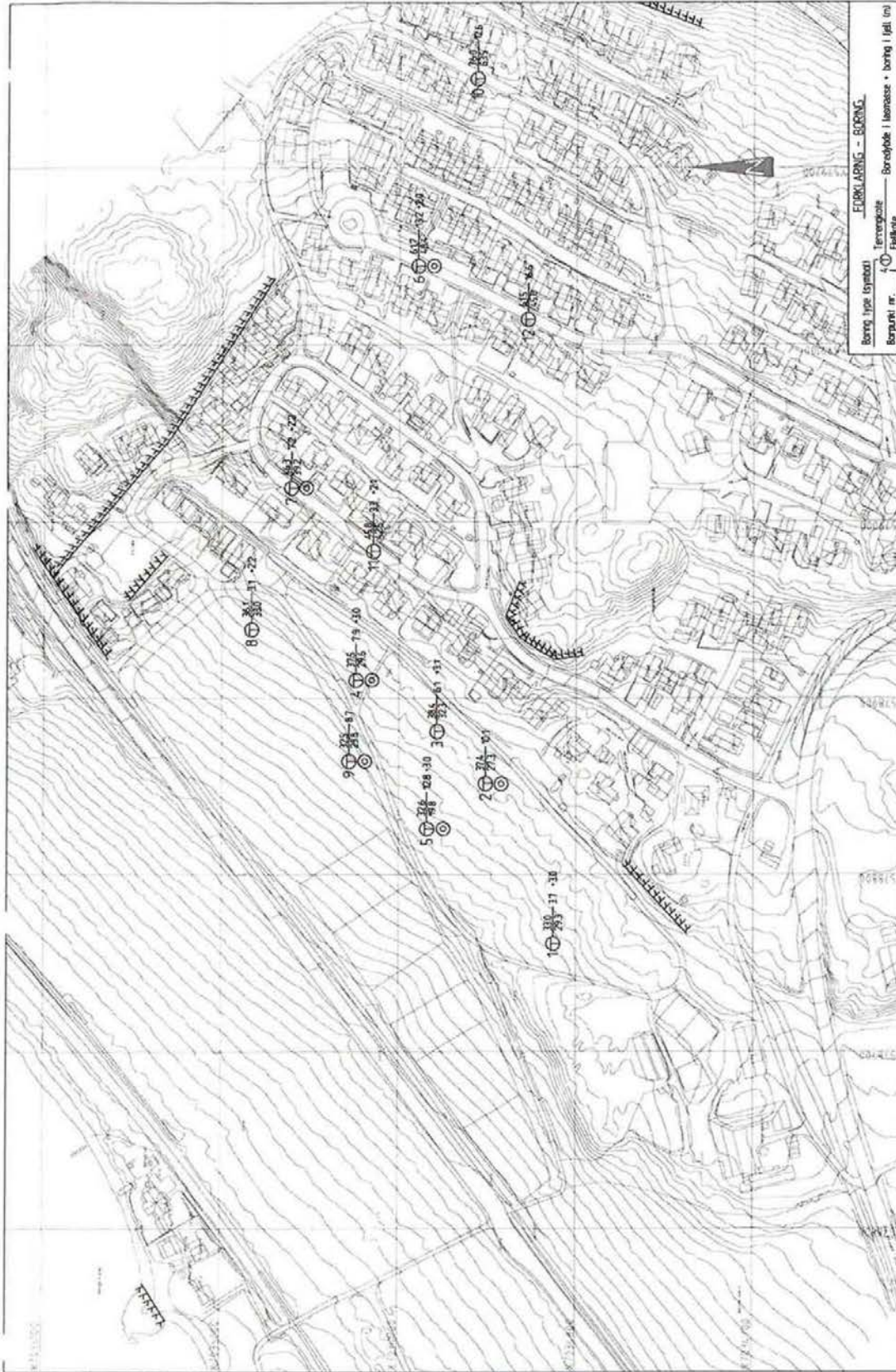
Det er ikke påvist kvikk- eller sensitiv leire i noen av borpunktene.

3.3 Grunnvann

Det er ikke utført måling av grunnvannsstand.

3.4 Fjell

I borpunkt 1, 3 - 8 og 11 er sonderingene avsluttet etter 2- 3 meter boring i fjell. Borpunkt 2, 9 - 10 samt 12 er avsluttet mot antatt bergoverflate. Dybde til fjell varierer mellom ca. 3,1 - 16,5 m. Fjelloverflaten faller mot nordvest.



Borng type (syntakt) **FORKLÆRNING - BORNG**
 Terrænsgulv Terrængulv - Borngulv | hennace • borng | felt (m)
 Borngulv nr. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

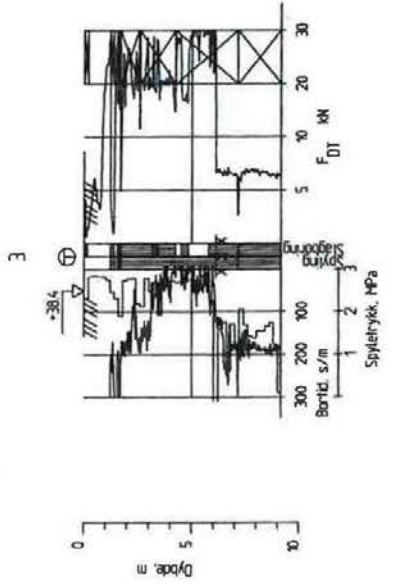
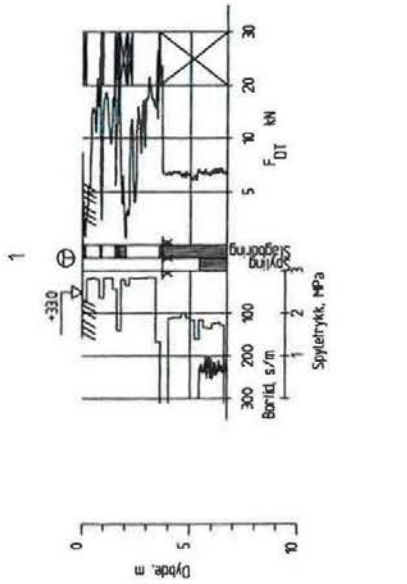
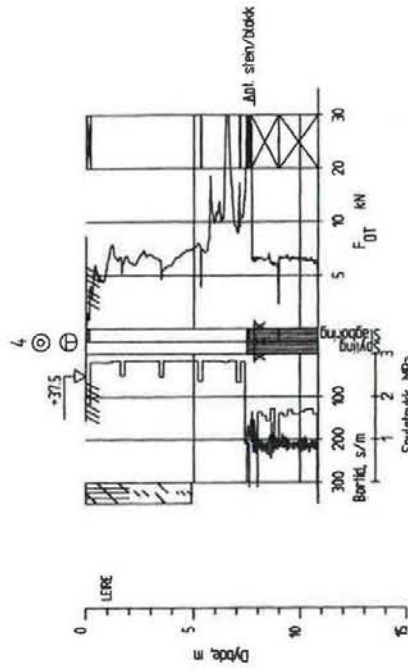
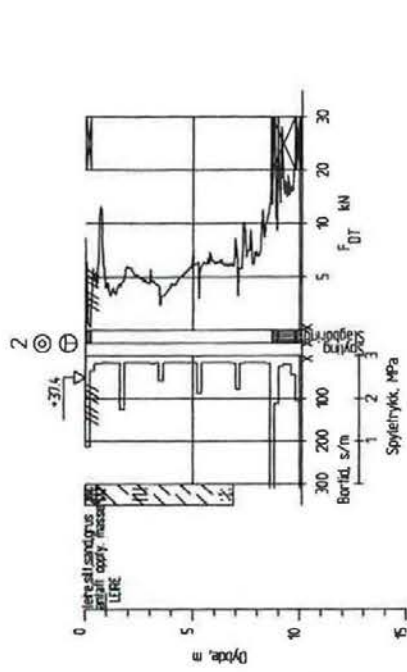
OPDRAG NR.	1350001820	BLAD NR.	AV
PROJEKT NR.	1:2000	TEGNING NR.	102
REV			

INNEHOLD
SITUASJONSPLAN
 Totalisørering
 Prøvestene
 Fjell i dagen

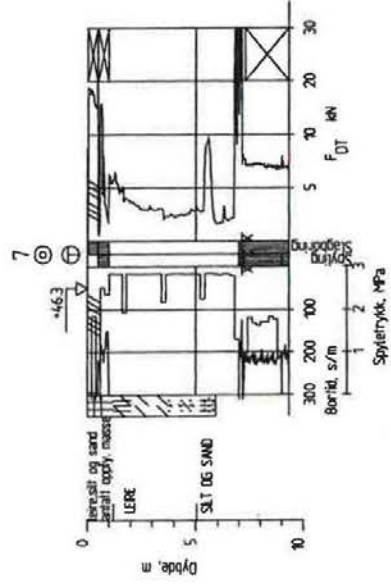
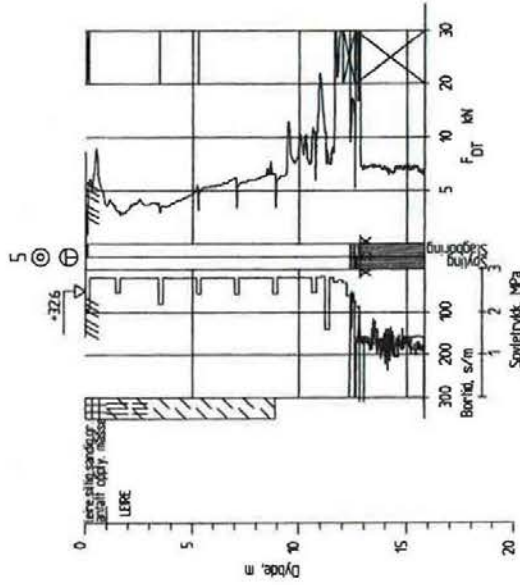
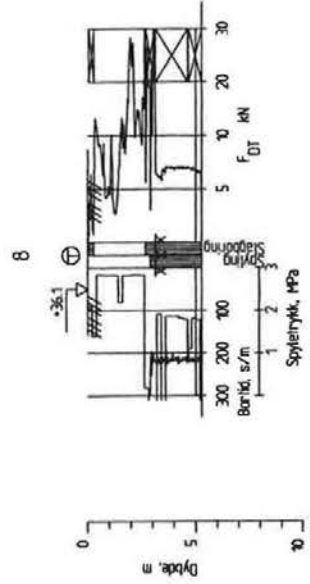
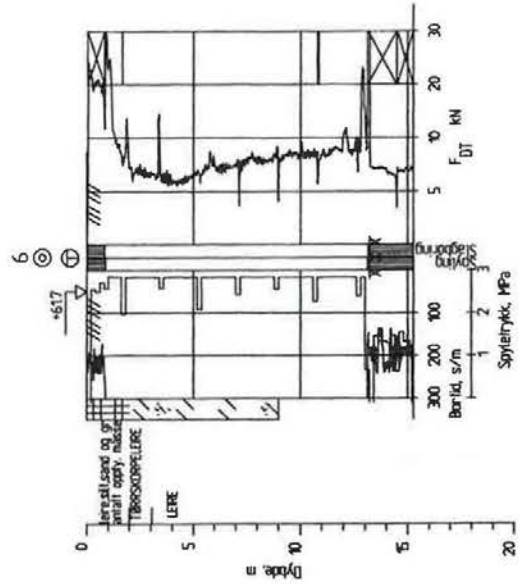
OPDRAGS
Være Østre
 OPPDRAGSLEDER
TOBB

RAMBOLL
 RANVOLD AS - RANVOLD PLATTENBYGGER
 P. B. 9420 Stjørdal
 Mellomst. 79, N-7493 Trondheim
 TEL: 73 84 10 00 - FAX: 73 84 10 60
 www.ramboll.no

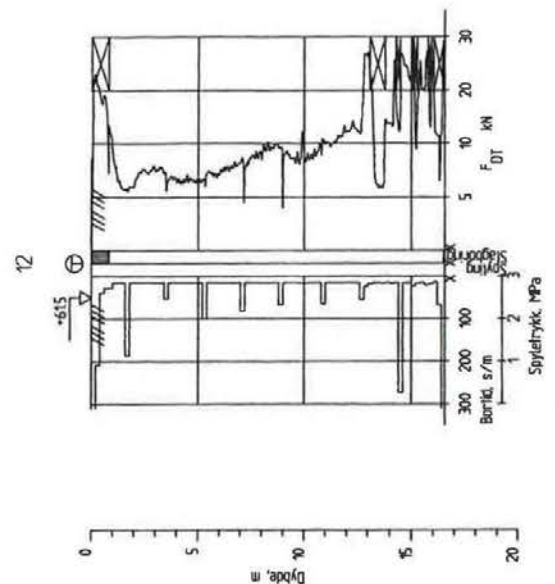
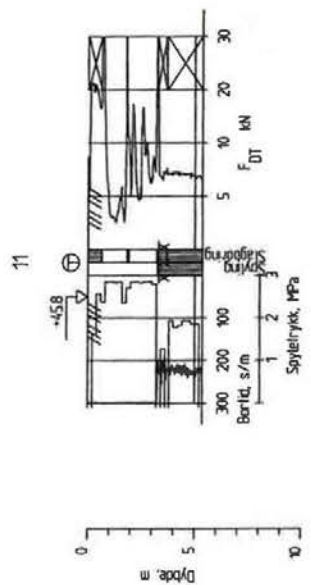
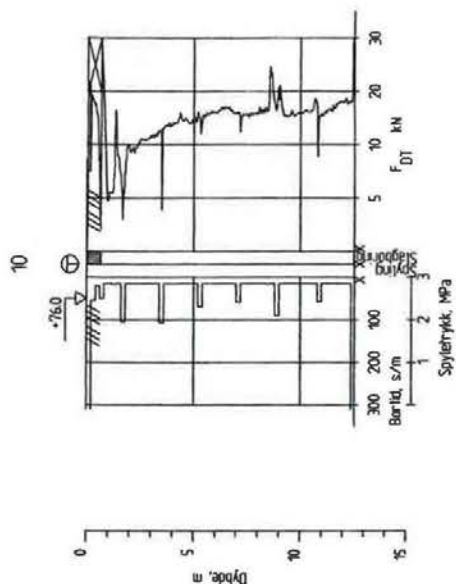
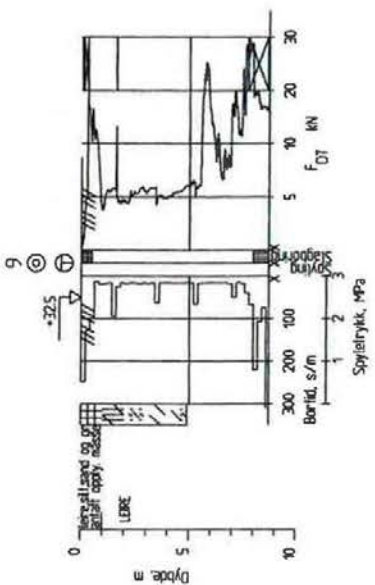
00	07.02.2014	AKSJELEDER	
REV	DATE	TEKST	LOST/LOST
TEGNINGSSTATUS			



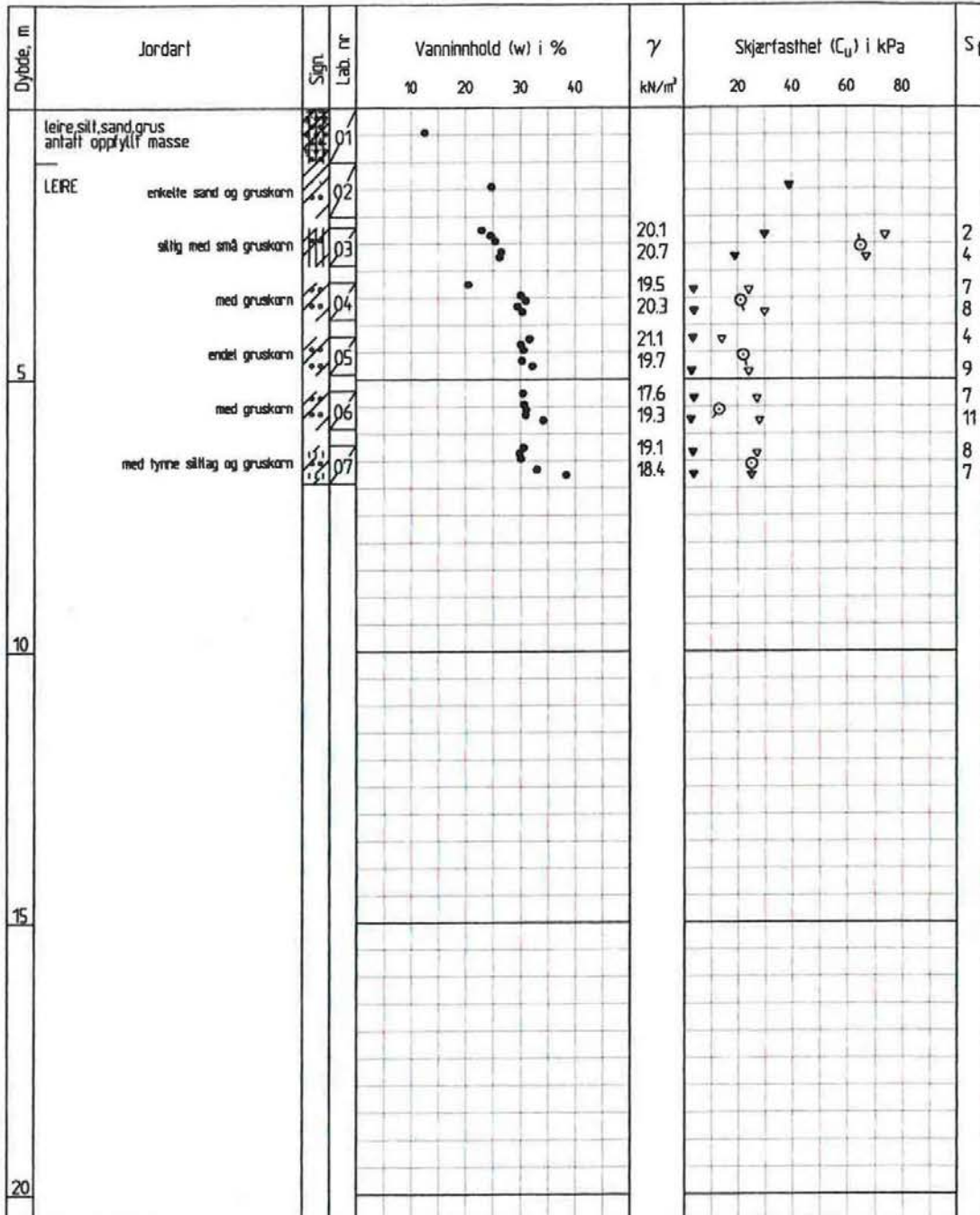
DØRSAL Være Østre ØKONOMISKEKONTOR TOBB		INNHOLD BORERESULTATER Ø Totalsondering Ø Prøveserie		BLAD NR. AV
DØRSAL RAMBOLL Semper AS - Region Midt-Norge Postboks 100 Mellesjøen 79, N-1443 Trondheim TLF: 73 84 10 00 - FAX: 73 84 10 50 www.ramboll.no		ØRSAC NR. 1350001820		MALESTYKKE 1:200
DØ 25.2.2014	ADRESSE DDE	TEGNING NR. 103		REV.
FOR DØRSAL	TITTEL INNHOLD	TEGNINGSTATUS		



OPDRAG NR. 1350001820	MÅLSTOKE 1:200	BLAD NR. 104	REV
TITTEL: BORERESULTATER Totalsondering Prøveserie		TEGNING NR. 104	
OPDRAGS: Være Østre	OPDRAGSLEDER: TOBB		
RAMBOLL Rambøll AS - Region Midt - Hørge P.O. Box 20, S., N-7493 Tranheim Holmlia 7A, N-7493 Tranheim Tlf: 73 84 10 00 - Fax: 73 84 10 60 www.ramboll.no			
UDGIVNINGSDATO: 25.2.2014	ANSV. AGER: OBE		
AV: SBD	TEK. TORV. HOVI		
ENDRING:			
TEGNINGSSTATUS			



TEGNETINGSTATUS	TEGNETING NR.	TEGNETING REV.	BLAD NR.	AV
00	25.2.2014	001	1:200	AV
REV	DATE	ENDING	SCALE	REV
		0001	1:200	105
SOPORÅG		SOPORÅG NR. 1350001820		
Være Østre		BØRESULTATER		
TOBB		Totalsondering		
		Prøveserie		
RAMBOLL		SOPORÅG NR. 1350001820		
Ramboll AS - Region Midt-Norge		SOPORÅG NR. 1350001820		
P.B. 9420 Skjoppen		SOPORÅG NR. 1350001820		
Mellemåsi 70, N-2493 Trondheim		SOPORÅG NR. 1350001820		
Tlf. 73 84 10 00 - Fax: 73 84 10 60		SOPORÅG NR. 1350001820		
www.ramboll.no		SOPORÅG NR. 1350001820		



Enkelt trykkforsøk : (strek angir def.% v/brudd) Konusforsøk - Omrørt/uforstyrret: /

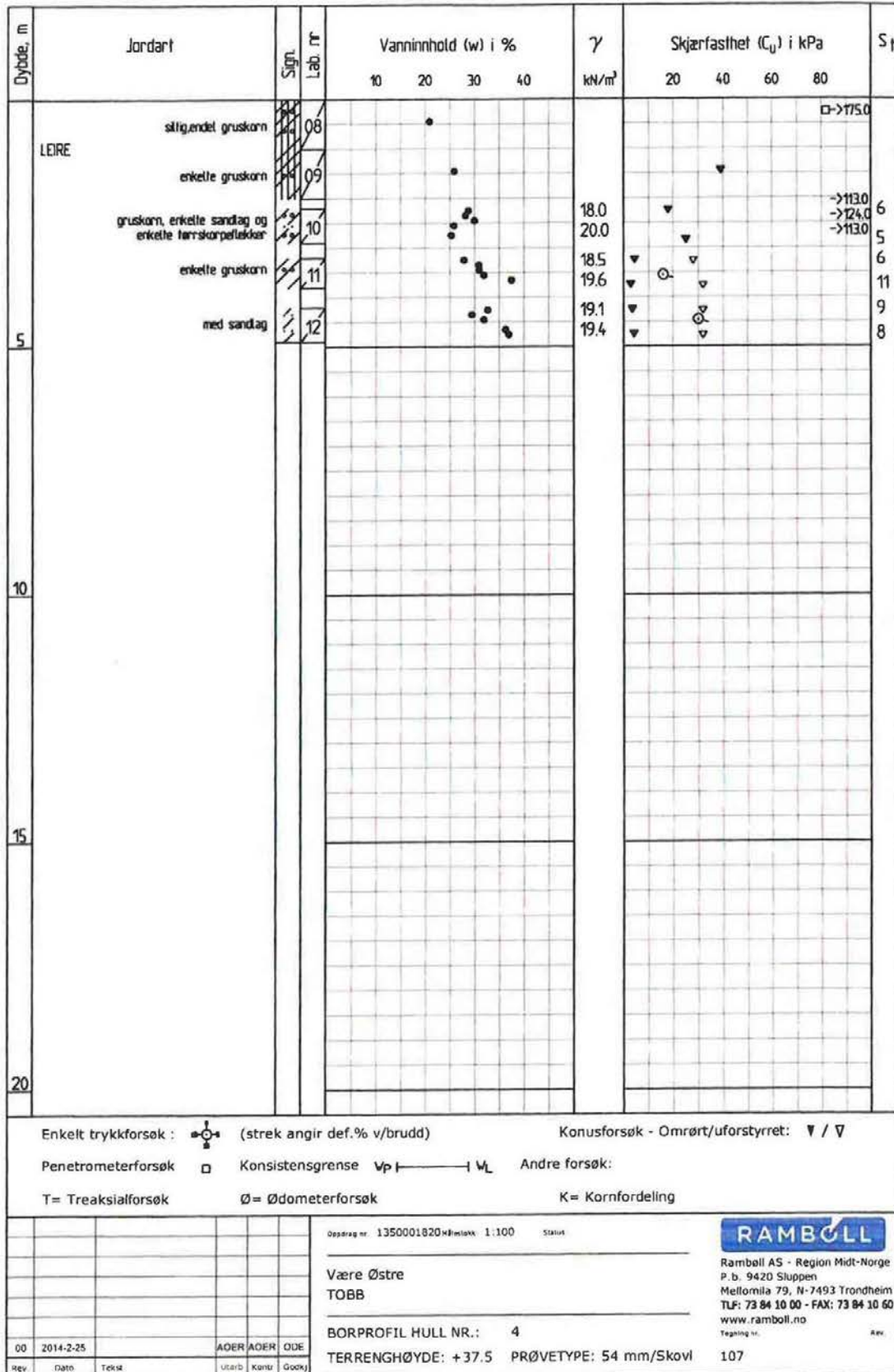
Penetrometerforsøk Konsistensgrense w_p ——— w_L Andre forsøk:

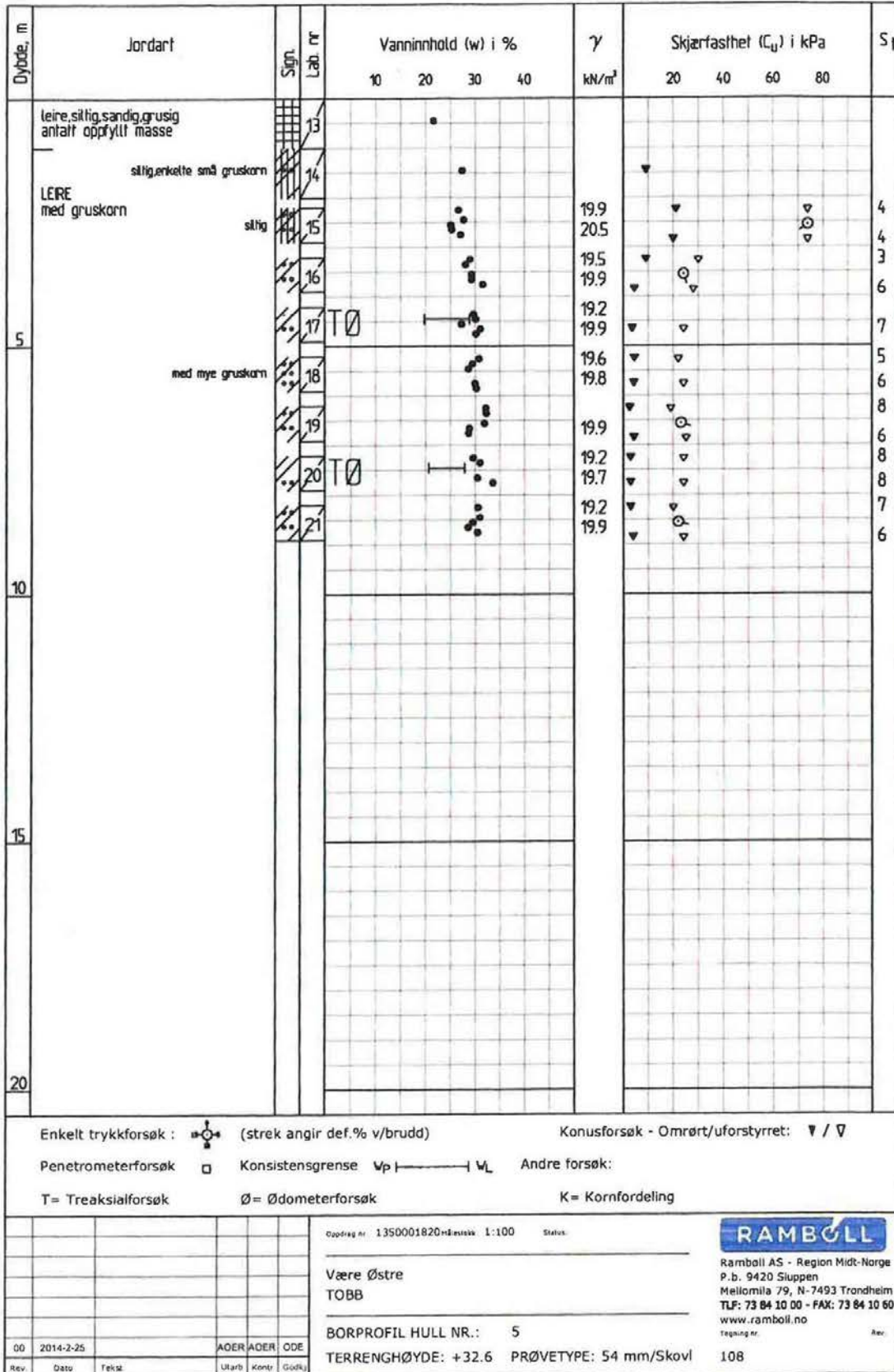
T= Treksialforsøk Ø= Ødometerforsøk K= Kornfordeling

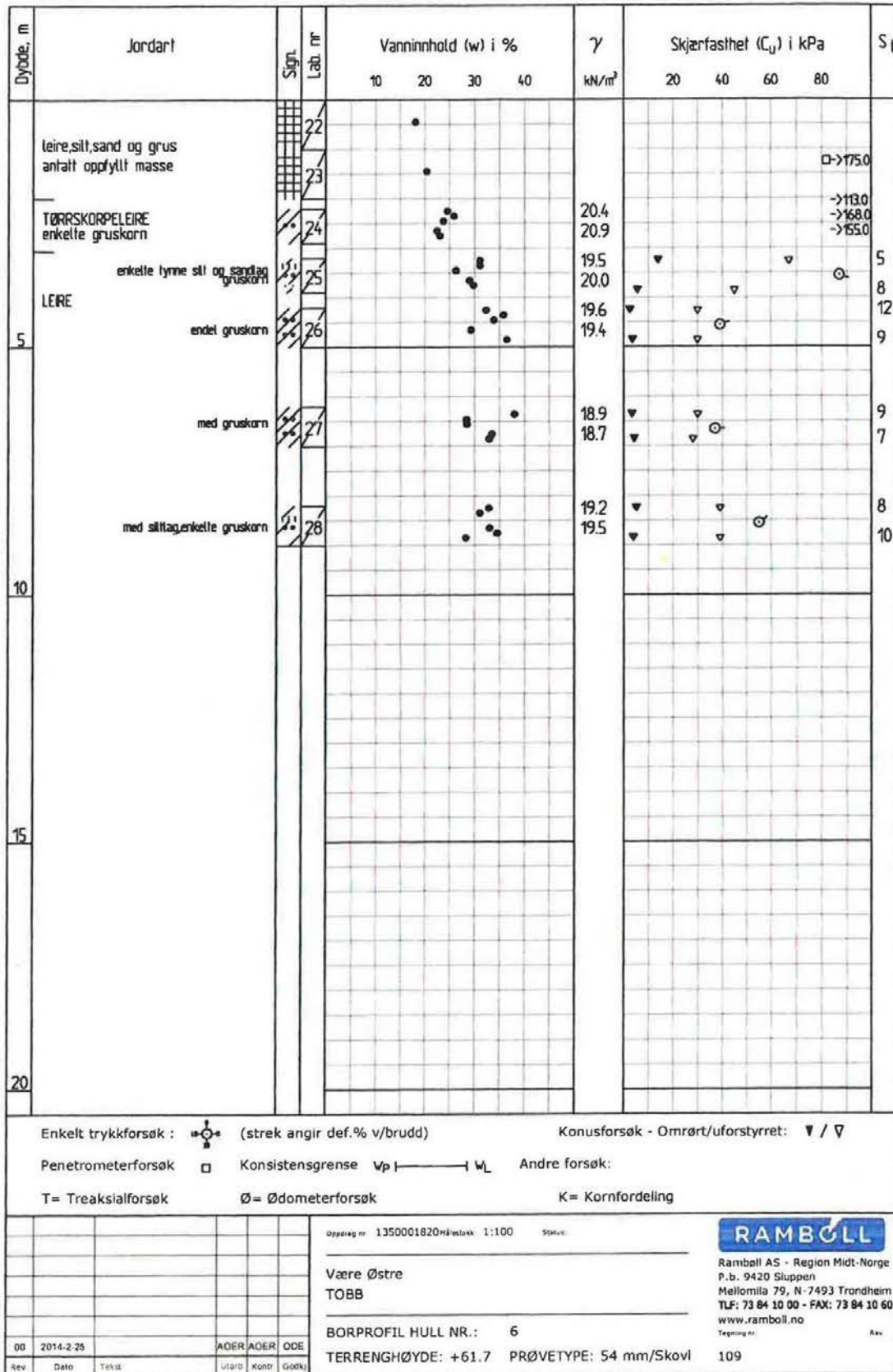
Oppdrag nr. 1.350001820		Jussøkk 1:100		Status	
Være Østre TOBB					
BORPROFIL HULL NR.: 2					
TERRENGHØYDE: +37.4 PRØVETYPE: 54 mm/Skovl 106					
00	2014-2-25		ADER ADER	ODE	
Rev	Dato	Tekst	Utarb	Kontr	Godkj

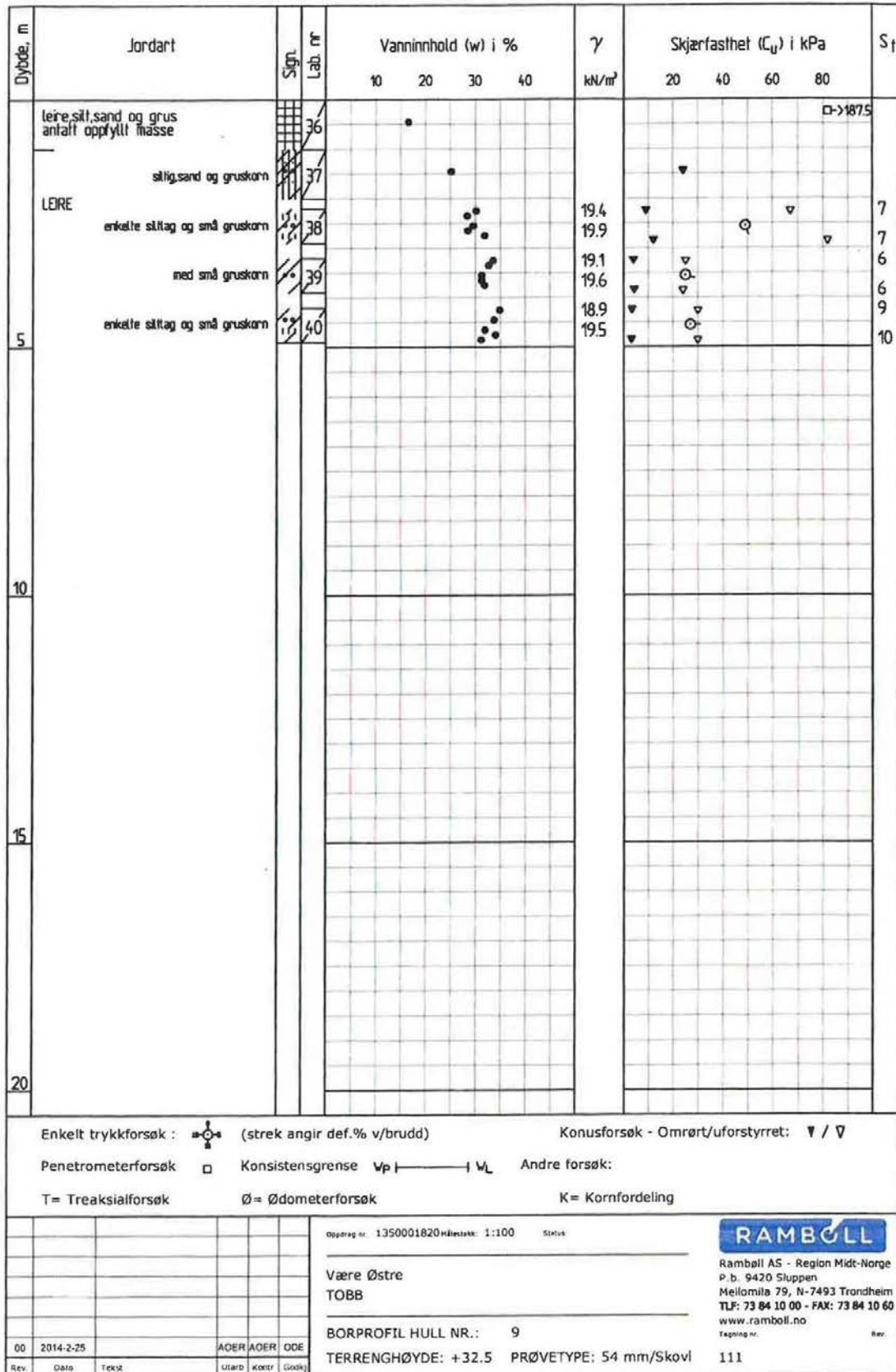
RAMBOLL

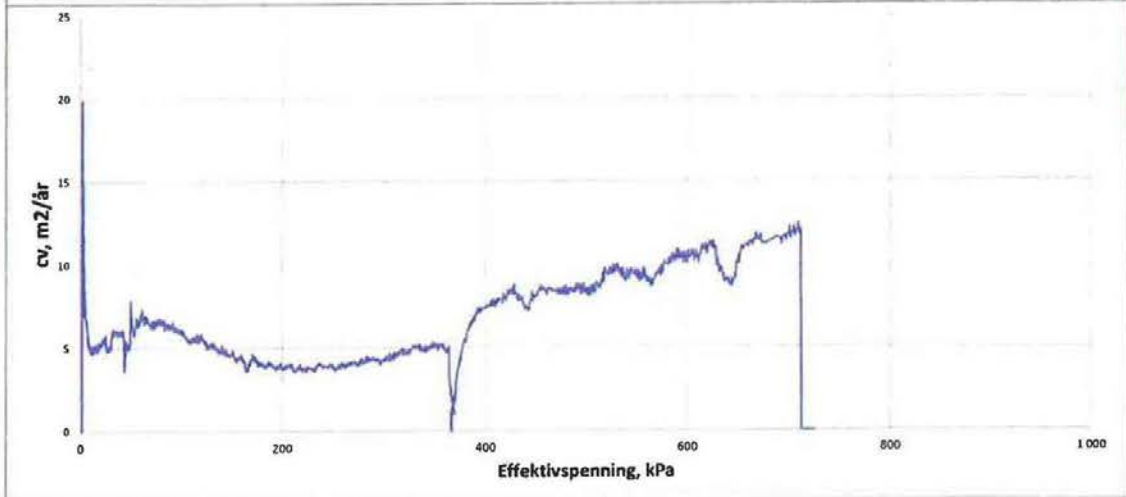
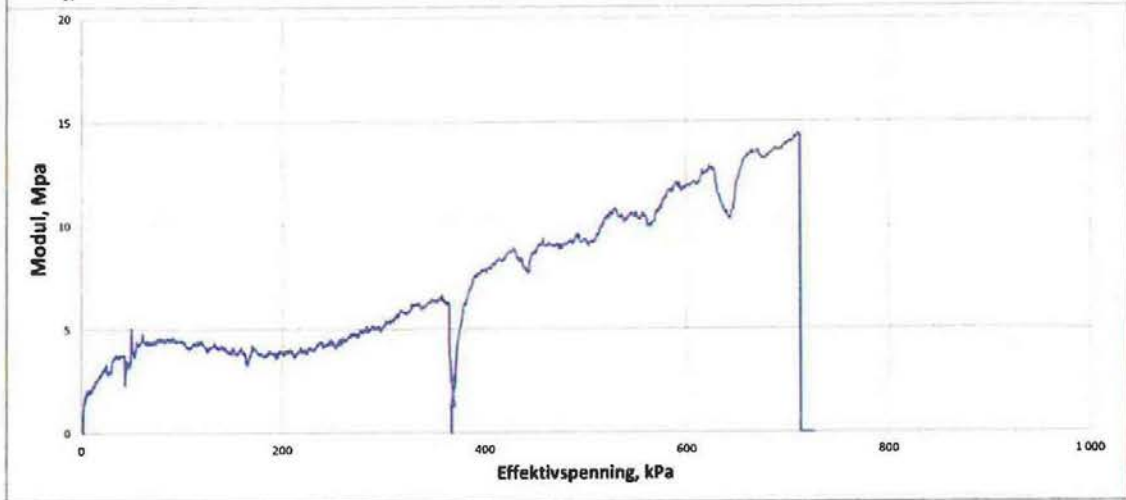
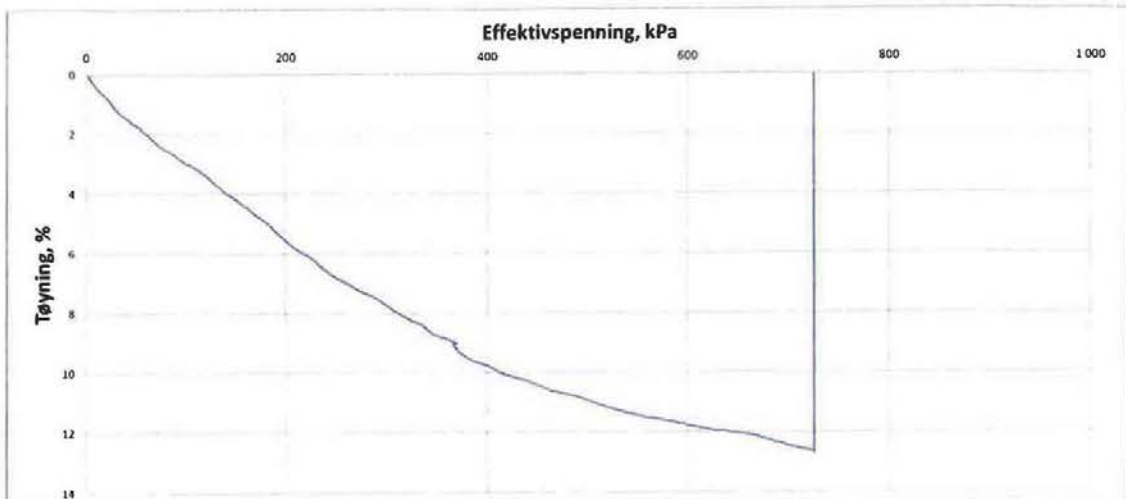
Rambøll AS - Region Midt-Norge
P. b. 9420 Sluppen
Mellomlia 79, N-7493 Trondheim
TLF: 73 84 10 00 - FAX: 73 84 10 60
www.ramboll.no
Tegning nr. Rev











pkt 5 lab 17 dybde 4,35m Leire med gruskorn

RAMBOLL

Være Østre

Ødometerforsøk

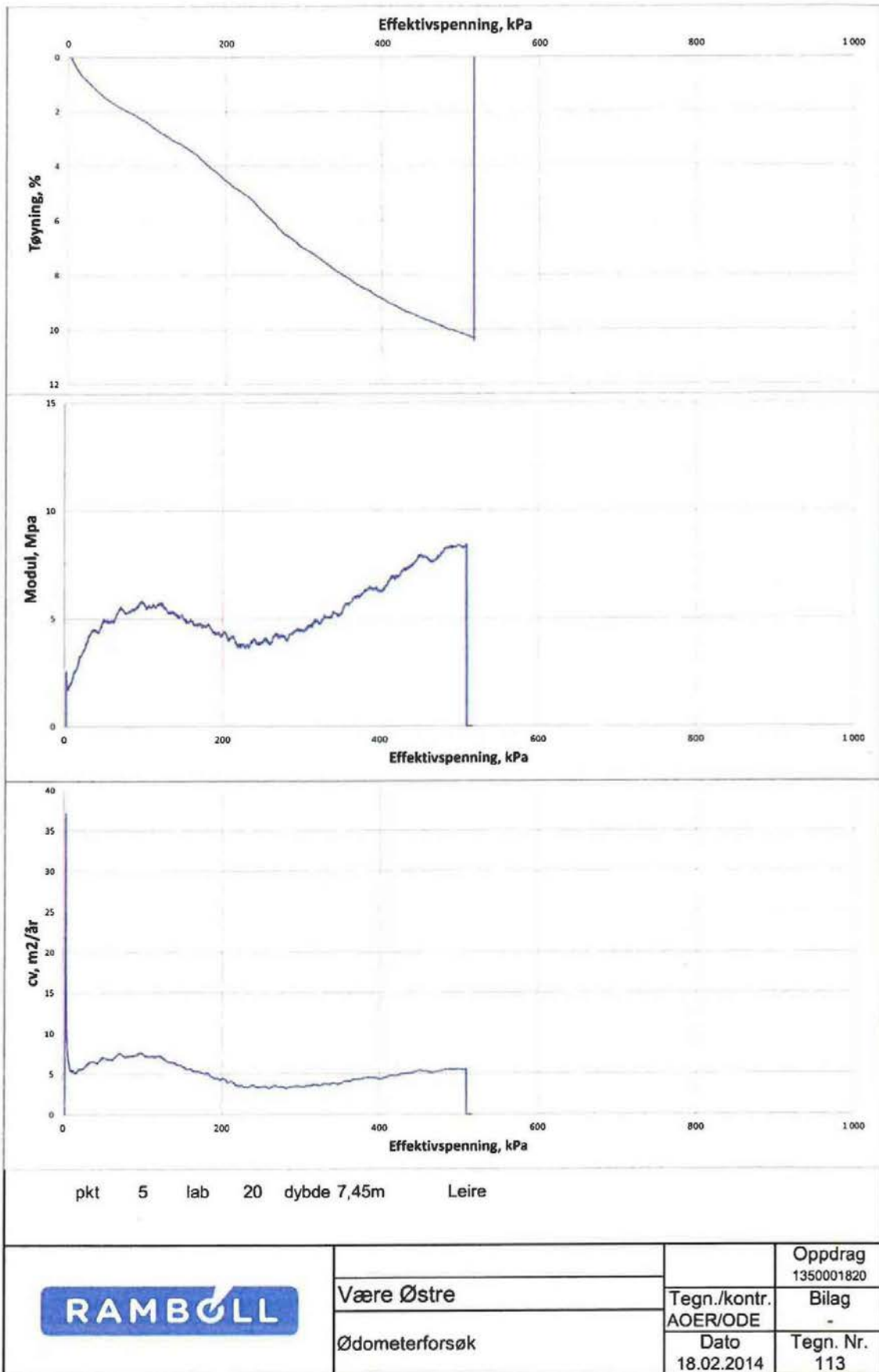
Tegn./kontr.
AOER/ODE

Dato
18.02.2014

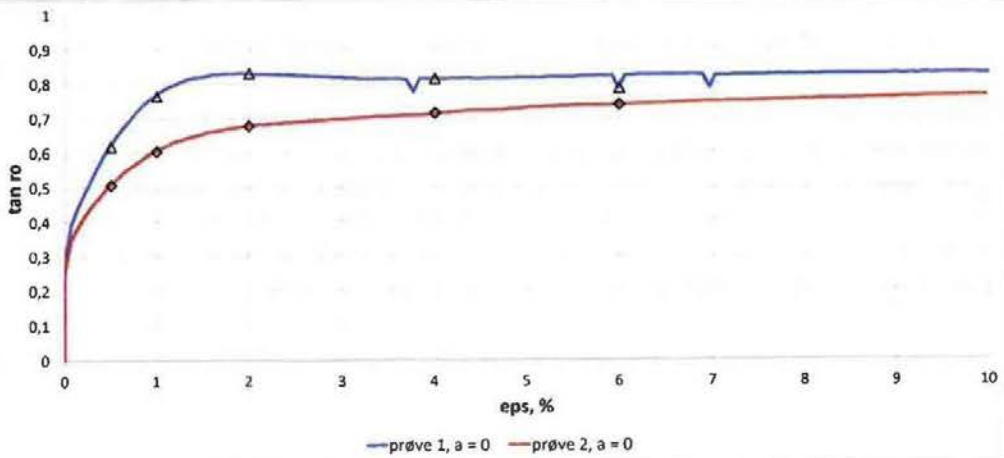
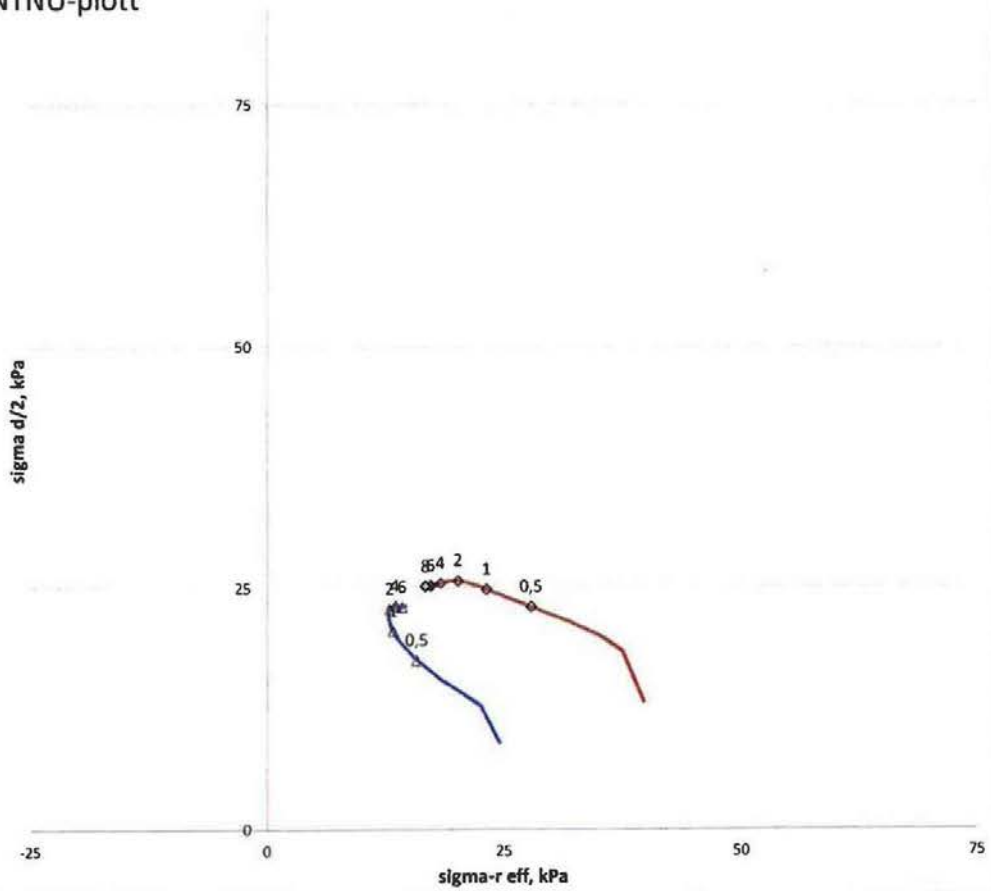
Oppdrag
1350001820

Bilag
-

Tegn. Nr.
112



NTNU-plott



PRØVE	SYMBOL	PUNKT	LAB	DYBDE	TYPE	dV (cm ³)	dV (%)	KOMMENTAR
1	Δ	5	17	4,45m	CAUc	6,4	2,8	Leire, med sand og små gruskorn
2	◊	5	17	4,55m	CAUc	8,5	3,7	Leire, med sand og små gruskorn



Være Østre

TREAKSIALFORSØK

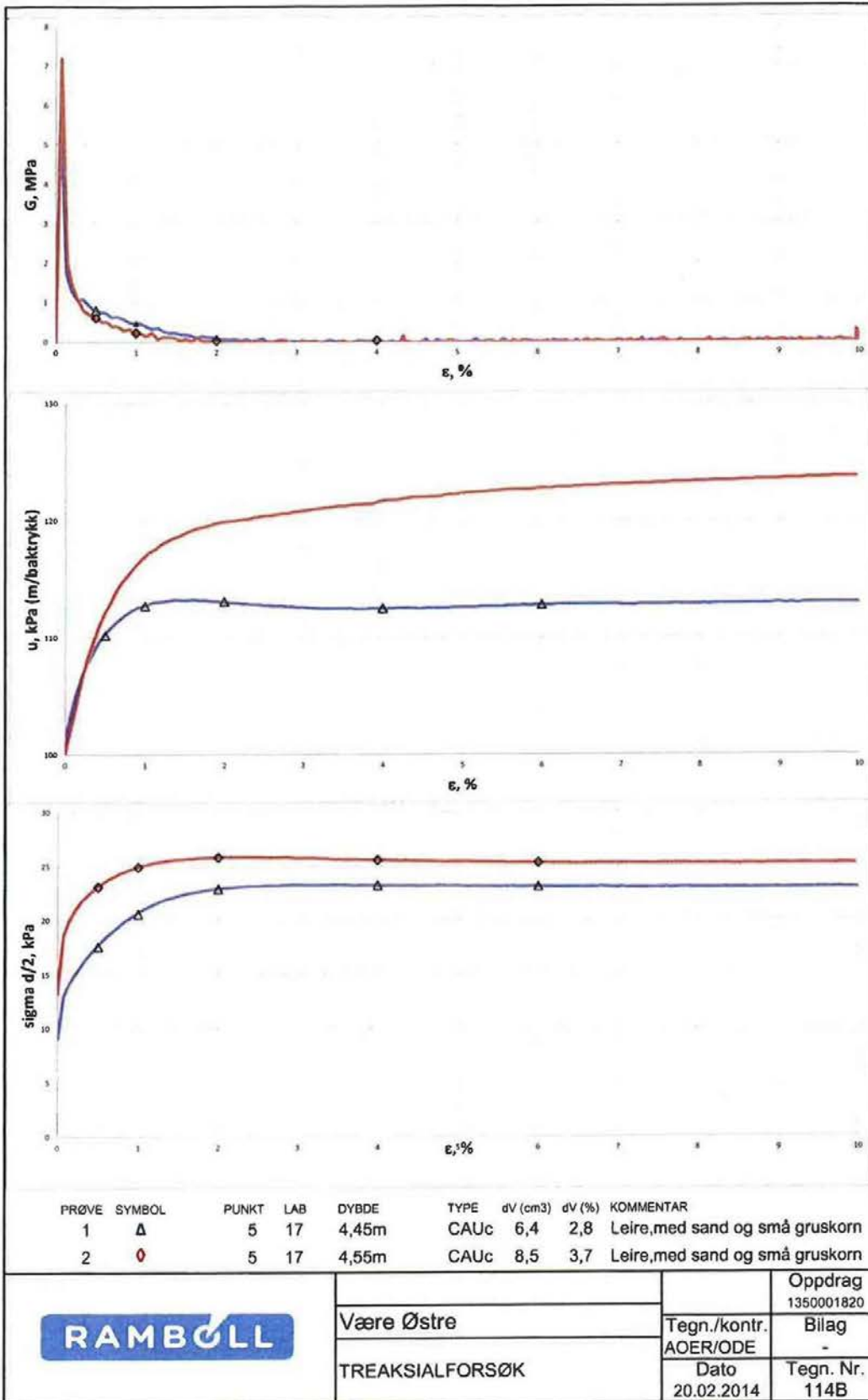
Tegn./kontr.
AOER/ODE

Dato
20.02.2014

Oppdrag
1350001820

Bilag
-

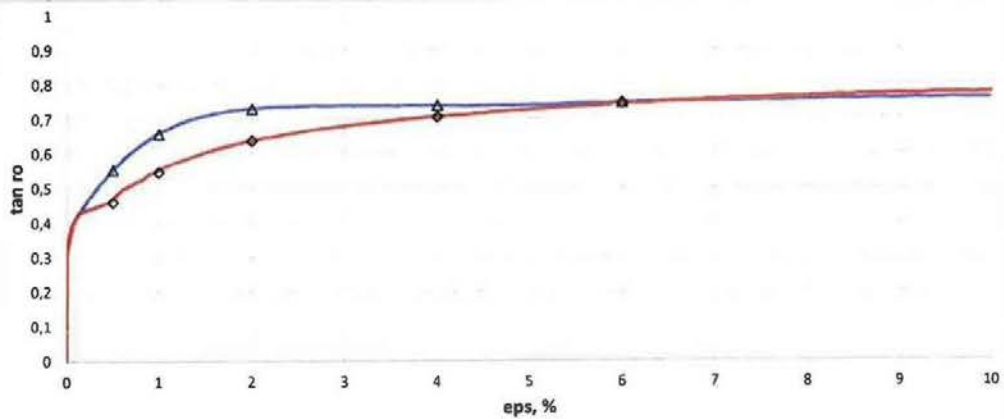
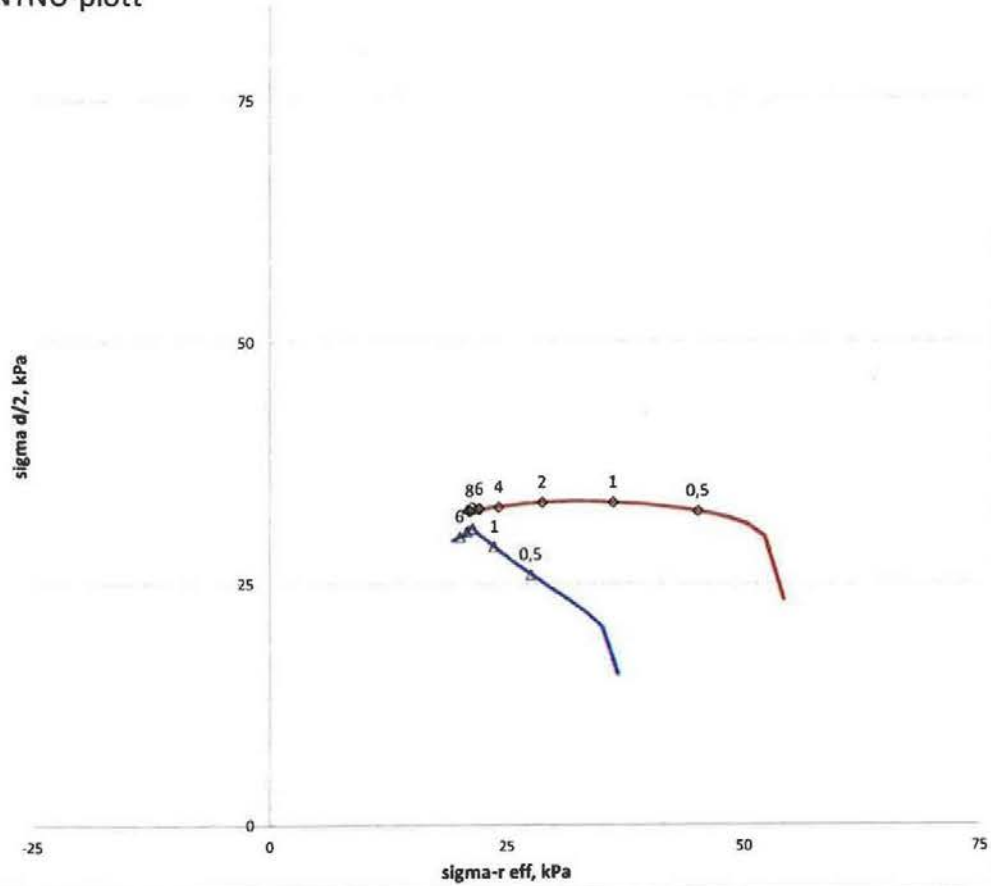
Tegn. Nr.
114A



Være Østre
TREAKSIALFORSØK

	Oppdrag 1350001820
Tegn./kontr. AOER/ODE	Bilag -
Dato 20.02.2014	Tegn. Nr. 114B

NTNU-plott



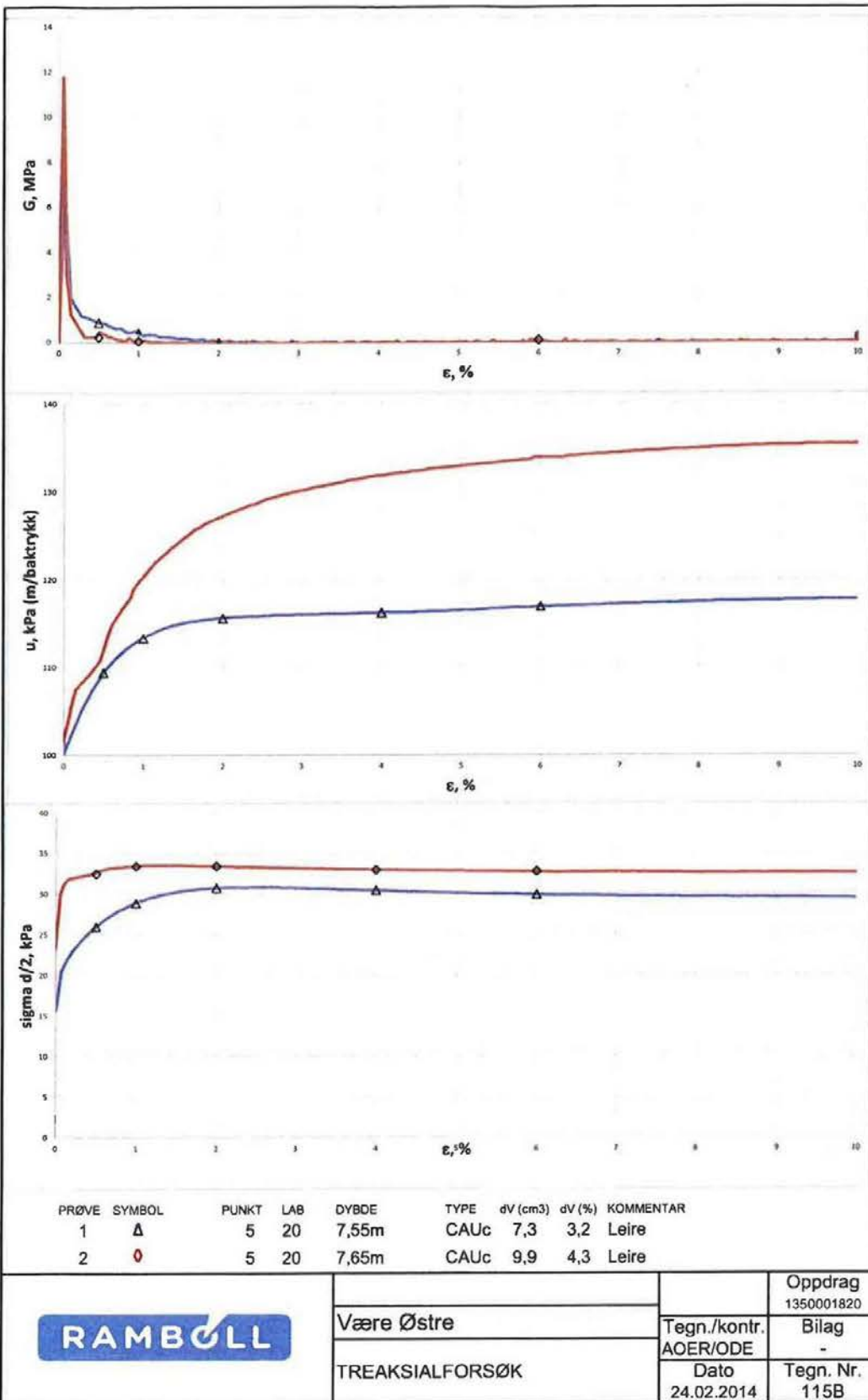
—prøve 1, a = 0 —prøve 2, a = 0

PRØVE	SYMBOL	PUNKT	LAB	DYBDE	TYPE	dV (cm3)	dV (%)	KOMMENTAR
1	Δ	5	20	7,55m	CAUc	7,3	3,2	Leire
2	◊	5	20	7,65m	CAUc	9,9	4,3	Leire

RAMBOLL

Være Østre
TREKSIALFORSØK

	Oppdrag 1350001820
Tegn./kontr. AOER/ODE	Bilag -
Dato 24.02.2014	Tegn. Nr. 115A



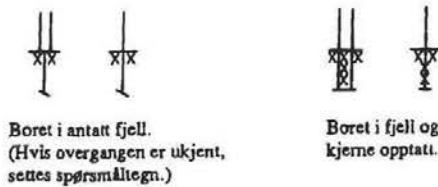
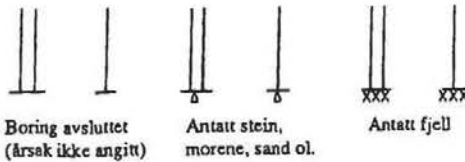
Være Østre
TREAKSIALFORSØK

	Oppdrag 1350001820
Tegn./kontr. AOER/ODE	Bilag -
Dato 24.02.2014	Tegn. Nr. 115B

MARKUNDERSØKELSER

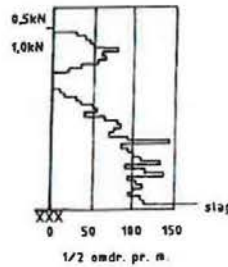
Sonderinger utføres for å få en orientering om grunnens relative fasthet, lagdeling og dybder til antatt fjell eller annen fast grunn.

Avslutning av boring (gjelder alle sonderingstyper).



● Dreiesondering

utføres med 22 mm stålstenger med glatte skjåter påsatt en 200 mm lang spiss av firkantstål som er tilspisset i enden og vridd en omdreining. Boret belastes med inntil 1 kN og hvis det ikke synker for denne last, dreies det ned med motor eller for hånd. Antall halve omdreining pr. 20 cm synkning noteres. Ved optegninger vises antall halve omdreining pr. meter synkning grafisk med dybden i borhullet og belastningen angis til venstre for borhullet.



① Totalsondering

kombinerer dreietrykksondering og fjellkontrollboring. Det brukes hydraulisk drevet borrhigg. Boring gjennom stein og blokk og ned i berg utføres ved slag og spyling.

Boredata (nedpressingskraft, synkhastighet, spyletrykk etc.) måles ved elektriske givere og overføres automatisk til en elektronisk registreringsenhet (Geoprinter). Resultatene tegnes opp vha. EDB.

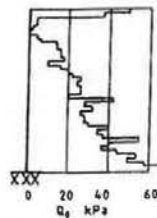
▼ Ramsondering

utføres med 32 mm stålstenger med glatte skjåter og en normert spiss. Boret rammes ned i grunnen av et fall-lodd med vekt 0,635 kN og konstant fallhøyde 0,6 m. Motstanden mot nedramming registreres ved antall slag pr. 20 cm synkning.

Rammemotstanden:

$$Q_0 = \frac{\text{Loddvekt} \times \text{fallhøyde}}{\text{synkning pr. slag}} \quad (\text{kNm/m})$$

angis i diagram som funksjon av dybden.



⊙ Fjellkontrollboring

utføres med 32 mm stenger med muffeskjåter og hardmetallkrone nederst. Boret drives av en tung trykkluftdrevet borhammer under spyling med vann av høyt trykk. Når fjell er nådd, bores noe ned i fjellet, vanligvis ca. 3 meter, under registrering av borsynk for sikker påvisning.

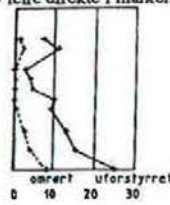
⊙ Prøvetaking

utføres for undersøkelse i laboratoriet av grunnens geotekniske egenskaper. Uforstyrrede prøver tas opp med NGI's 54 mm stempelprøvetaker. Prøvene skjæres ut med tynnveggede stålsylindere med innvendig diameter 54 mm og lengde 80 cm (evt. 40 cm). Prøvene forsegles i begge ender for å hindre uttørring før de åpnes i laboratoriet.

Representative prøver tas med forskjellige typer støtbor- og ram-prøvetaker, ved sandpumpe i nedspylte eller nedrammede foringsrør, av oppspylt materiale ved nedspyling av foringsrør og ved skovlboring i de øvre lag. Slike prøver tas hvor grunnens ikke egner seg for vanlig sylindreprøvetaker og hvor slike prøver tilfredsstiller formålet.

+ Vingeboring

bestemmer udrenert skjærstyrke (s_u) av leire direkte i marken (in situ). Måling utføres ved at et vingekor, som er presset ned i grunnen, dreies rundt med bestemt jevn hastighet til brudd i leira. Maksimalt dreiemoment gir grunnlag for å beregne leiras udrenerte skjærstyrke, som også måles i omrørt tilstand etter brudd.



⊙ Porevanntrykket

i grunnen måles med et piezometer. Dette består av et sylindrisk filter av sintret bronse som trykkes eller rammes ned til ønsket dybde ved hjelp av rør. Vanntrykket ved filteret registreres enten hydraulisk som stieghøyden i en plastslange inne i røret (ved overtrykk påsettes manometer over terreng) eller elektronisk ved hjelp av en direkte trykkmåler innenfor filteret.

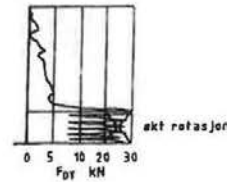


Grunnvannstanden observeres vanligvis direkte ved vannstand i borhullet.

⊙ Dreietrykksondering

utføres med 36 mm glatte skjåtbare stålstenger påsatt en normert spiss. Borstangen trykkes ned med konstant hastighet 3 m/min. og konstant rotasjon 25 omdr./min.

Sonderingsmotstanden registreres som den til en hver tid nødvendige nedpressingskraft for å holde normert nedtrengnings-hastighet. Når motstanden øker slik at normert nedtrengnings-hastighet ikke kan opprettholdes, økes rotasjonshastigheten. Dette anføres i diagrammet.



LABORATORIEUNDERSØKELSER

Ved åpning av prøven beskrives og klassifiseres jordarten. Videre kan bestemmes:

Rømvækt
(γ i kN/m^3) for hel sylinder og utskåret del.

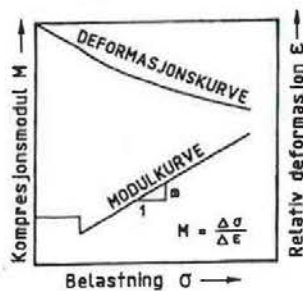
Vanninnhold
(w i %) angitt i prosent av tørrvekt etter tørking ved 110°C .

Flytegrense
(w_L i %) og **utvullingsgrense** (w_p i %) som angir henholdsvis høyeste og laveste vanninnhold for plastisk (formbart) område av leirmateriale. Differansen $w_L - w_p$ benevnes plastisitetsindeks. Er det naturlige vanninnhold over flytegrensen, blir materialet flytende ved omrøring.

Udrenert skjærstyrke
(s_u i kN/m^2) av leire ved hurtige enaksiale trykkforsøk på uforstyrrede prøver med tverrsnitt $3,6 \times 3,6 \text{ cm}^2$ (evt. hel prøve) og høyde 10 cm. Skjærstyrken settes lik halve trykkfastheten. Dessuten måles skjærstyrken i uforstyrret og omrørt tilstand ved konusforsøk, hvor nedsynkingen av en konus med bestemt form og vekt registreres og skjærstyrken tas ut av en kalibreringstabell. Penetrometer, som også er en indirekte metode basert på innsynkning, brukes særlig på fast leire.

Sensitiviteten (S_p) er forholdet mellom udrenert skjærstyrke av uforstyrret og omrørt materiale, bestemt på grunnlag av konusforsøk i laboratoriet. Med kvikkleire forstås en leire som i omrørt tilstand er flytende, omrørt skjærstyrke $< 0,5 \text{ kN/m}^2$.

Kompressibilitet av en jordart ved ødometerforsøk. En prøve med tverrsnitt 20 cm^2 og høyde 2 cm belastes trinnsvis i et belastningsapparat med observasjon av sammentrykningen for hvert trinn som funksjon av tiden. Resultatet tegnes opp i en deformasjons- og modulkurve og gir grunnlag for setningsberegning.



Humusinnhold
(relativt) ut fra fargeomslag i en natriumutopløsning.

En nøyaktigere metode er våt-oksidasjon med hydrogenperoksyd der humusinnholdet settes lik vektetapet (evt. glødetapet ved humusrike jordarter) og uttrykkes i vektprosent av tørt materiale.

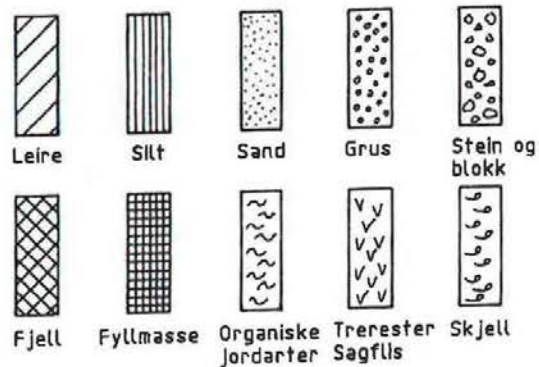
Saltinnhold
(g/l eller o/oo) i porevannet ved titrering med sølvnitrat-oppløsning og kaliumkromat som indikator.

Kornfordeling
ved sikting av fraksjonene større enn $0,06 \text{ mm}$. For de finere partikler bestemmes den ekvivalente korn diameter ved hydrometeranalyse. En kjent mengde materialer stemples opp i vann og romvekten av suspensjonen måles i en bestemt dybde som funksjon av tiden. Kornfordelingen kan så beregnes ut fra Stoke's lov om kulers sedimentasjonshastighet.

Fraksj. betegn.	Leir	Silt	Sand	Grus	Stein	Blokk
Kornstør. mm	$< 0,002$	$0,002 - 0,06$	$0,06 - 2$	$2 - 60$	$60 - 600$	> 600

Jordarten
benevnes i henhold til korngraderingen med substantiv for den dominerende, og adjektiv for medvirkende fraksjon. Jordarten angis som leire når leirinnholdet er over 15%. Morene er en usortert breavsetning som kan inneholde alle kornstørrelser fra leir til blokk.

Organiske jordarter
klassifiseres etter opprinnelse og omdanningsgrad (torv, gytje, dy, matjord).



Anmerkning

- Leire: T = tørrskorpe, R = resedimenterte masser, K = kvikkleire
- Ved blandingsjordarter kombineres signaturene.
- Morene vises med skyggelegging.
- For kongresjoner kan bokstavsymboler settes inn i materialsignaturen:
 - Ca. = kalkkongresjoner
 - Fe = jernkongresjoner
 - AH = aurhelle

SPESEIELLE UNDERSØKELSER

SPESEIELLE MARKUNDERSØKELSER

Feltkompressometer

benyttes for undersøkelse av grunnens kompressibilitet direkte i marken. I prinsippet består utstyret av en skrueplate med diameter 16 cm som kan skrues ned til ønsket dybde.

For hver valgt dybde utføres et belastningsforsøk ved hjelp av en jekk og sammenhengen mellom belastning og setning registreres.

Resultatene fremstilles som deformasjonskurver og derav kan beregnes modul tall (m) som uttrykk for grunnens kompressibilitet og benyttes ved setningsberegning.

Permeabilitetsmåling

in situ utføres ved infiltrasjonsforsøk eller prøvepumping. Infiltrasjonsforsøk kan for eksempel utføres ved hjelp av et piezometer som fylles opp med vann og synkehastigheten måles. Ved prøvepumping må vannstanden observeres i flere punkter i forskjellig avstand.

Korrosjonssondering

utføres med en sonde av stål med isolert magnesiumspiss (NGI's type). Strømstyrke og motstand måles i forskjellige dybder i grunnen og derav kan beregnes en relativ depolarisasjonsgrad samt grunnens spesifikke motstand. Ut fra dette kan korrosjonshastigheten for stål vurderes.

Feltkontroll av komprimeringsgrad

Komprimeringsgraden for oppfylt materiale er forholdet mellom oppnådde tørr-romvekt γ_d ved feltkomprimering og maksimal tørr-romvekt $\gamma_{d\max}$ bestemt ut fra standardiserte komprimeringsforsøk i laboratoriet.

Sandvolummeter- og vannvolummetermetoden.

I felten bestemmes γ_d ved å måle volumet av en utgravd prøve og å veie det utgravde materiale i fuktig og tørr tilstand. Volumet av prøven bestemmes ved å fylle det utgravde hull med en tørr sand med kjent romvekt, eller ved å forsegle hullet og fylle det opp med vann. Ut fra kjente data kan således vanninnhold og tørr-romvekt av det utgravde materialet bestemmes. Denne metode kan benyttes i relativt finkornig og ensgradert materiale.

Platebelastningsforsøk.

I grov og samfengt masse (grov grus, finsprengt stein o.lign.) gir sandvolummeter og vannvolummetermetoden utilfredsstillende nøyaktighet, og komprimeringen av slikt materiale undersøkes ved å bestemme oppfyllingens elastisitetsmodul ut fra platebelastningsforsøk.

En sirkulær plate med $\varnothing = 30$ cm plasseres på den komprimerte grunnen og belastes trinvis samtidig som nedbøyning av platen måles med spesielt måleutstyr. Samhørende verdier for belastning og nedbøyning av platen måles med spesielt måleutstyr. Samhørende verdier for belastning og nedbøyning avsettes i diagram og elastisitetsmodulen E beregnes. Den målte elastisitetsmodul sammenholdes med oppsatte krav til elastisitetsmodul ut fra aktuelle belastningsforhold, og forholdet mellom disse verdier betegnes komprimeringsgrad.

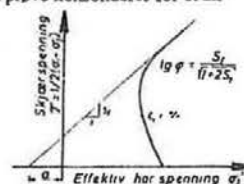
SPESEIELLE LABORATORIEUNDERSØKELSER

Skjærstyrkeparametrene.

friksjonsvinkel (ϕ) og attraksjon (a i kN/m^2 , evt. kohesjon $c = a \cdot \text{tg } \phi$) bestemmes ved triaksialforsøk på små prøver i laboratoriet. En sylindrisk prøve konsolideres for et allsidig trykk og vertikalbelastningen økes deretter til brudd. Under forsøket måles poretrykk, slik at effektive spenninger kan beregnes (totaltrykk minus poretrykk).

Forsøket fremstilles of-

est som en vektor i et hovedspenningsdiagram.



Permeabilitetskoeffisienten

(k i cm/s) er strømnings hastigheten for vann gjennom materialet ved en hydraulisk gradient lik 1,0. I laboratoriet måles permeabiliteten ved direkte vanngjennomgangsforsøk på små prøver for konstant eller fallende potensial. Dette kan gjøres i triaksialapparat for finkornige prøver eller i større apparatur for mer grovkornige prøver.

Maksimal tørr-romvekt og optimalt vanninnhold etter Proctor-metoden.

Ved komprimering av jordartsmateriale oppnåes tetteste lagring av mineral Kornene, dvs. høyest tørr-romvekt, når vanninnholdet i materialet har en bestemt verdi under komprimeringsarbeidet. Materialets egenskaper som stabilitet øker, og kompressibiliteten avtar med økende lagringstetthet.

I laboratoriet bestemmes det optimale vanninnholdet ved å komprimere prøver av materialet med varierende vanninnhold etter en standardisert forskrift, Proctormetoden. De samnhørende verdier for prøvenes vanninnhold og tørr-romvekt beregnes og plottes i et diagram med tørr-romvekt som funksjon av vanninnholdet. Den høyest oppnådde tørr-romvekt betegnes som $\gamma_{d\max}$ og det tilhørende vanninnhold W_{opt} .

CBR-forsøk.

For materialer som inngår i veg- og eller flyplassoverbygning, eller trafikkbelastet grunn forøvrig, kan dimensjonerende bæreevne semiempirisk bestemmes ut fra belastningsforsøk etter CBR-metoden (California Bearing Ratio).

Materialet som skal undersøkes komprimeres lagvis ved optimalt vanninnhold i en sylinder med volum ca. 2,3 l. Komprimeringsarbeidet tilsvarer Modifisert Proctor. Deretter settes sylindere med prøve i vannbad i 96 timer for fullstendig vannmetning. Etter vannmetning påføres prøven belastning ved at et stempel med areal 3 inch^2 med konstant bevegelsehastighet = 0,05 inch pr. min. presses ned i denne. Rundt stempelen på prøvens overflate er prøven belastet med blyringer med vekt som tilsvarer vekten av evt. overbygning. Stempelkraften ved 0,1" og 0,2" inntrykking av stempelen registreres og sammenlignes med verdier for tilsvarende inntrykking på et referansemateriale. Forholdet mellom den avleste kraft og referansekraften beregnes i prosent og betegnes CBR-verdi. Dersom CBR-verdien ved 0,2" er høyere enn ved 0,1" stempelinntrykking kan denne verdien rapporteres som materialets CBR-verdi hvis dette forhold bekrefte ut fra forsøk på 2 prøver

NOTAT

Oppdrag **1350001820 Være Østre**
 Kunde **TOBB**
 Notat nr. **G-not-001**
 Til **Asgeir Sandnes** **TOBB**

Fra **Anders Eriksson** **Rambøll Norge AS**
 Kopi **Signe Gurid Hovem** **Multiconsult AS**

GEOTEKNISK VURDERING FOR REGULERINGSPLAN – VÆRE ØSTRE

Dato 23.4.2014

Orientering

Trondheim og Omegn Boligbyggelag, TOBB, har opsjon på en tomt som de ønsker å utvikle med boliger på Være Østre gnr. 27 bnr. 2, felt nr.21, i Trondheim kommune. Foreløpig foreligger det ikke detaljerte planer eller tegninger for boligformål. I forbindelse med søknaden til regulering av området er Rambøll engasjert for å utføre grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger.

Rambøll
 Mellomila 79
 P.b. 9420 Sluppen
 NO-7493 TRONDHEIM

T +47 73 84 10 00
 www.ramboll.no

Planområdet ligger i kvikkleiresone 402 Være Øst, som på kvikkleirekart er angitt med faregrad Lav. For områder innenfor kvikkleiresoner skal stabilitetsforholdene avklares i forhold til kravet om sikkerhet mot skredfare i plan- og bygningsloven § 68 og Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK). NVEs retningslinjer, ref. /1/, gjelder for bebyggelse, og er utarbeidet med tanke på å tilfredsstille kravet i lovverket. Iht. NVEs retningslinjer skal arbeidet kontrolleres av en uavhengig 3.part. Multiconsult AS i Trondheim er engasjert som uavhengig kontrollør.

Vår ref. 1350001820/AOERTRH

Rambøll har ført dialog med Multiconsult, angående grunnforhold og om NVEs retningslinjer skal følges da kvikkleire ikke er blitt påtruffet innom kvikkleiresonen. Rådgivende firma og uavhengig kontrollør er enige at det ikke finnes behov for å etterfølge retningslinjene.



Rambøll Norge AS
 NO 915 251 293 MVA

Grunnforhold og Terreng

Utførte Grunnundersøkelser

Grunnundersøkelsene ble utført av Rambøll i uke 4 og 5/2014. Resultatene fra sonderinger og laboratoriearbeidet er beskrevet i detalj i ref. /2/.

I tillegg har Trondheim kommune, NGI og Kummeneje (i dag Rambøll) tidligere utført grunnundersøkelser i planområdet samt langs gamle E6. Resultatene fra undersøkelsene er beskrevet i følgende rapporter:

- R. 533 "Infiltrasjonsanlegg Væretreå" - Trondheim kommune, datert 10.3.1980
- R. 875 "Væresletta. Gang-/Sykkelveg" - Trondheim kommune, datert 1.6.1992
- O.10467 "Tunnelpåhugg på Være. Fjellkontrollboringer. Datarapport." Kummeneje, datert 18.4.1994
- 84050 Punkt 107 i "Kvikkleirekartlegging" - NGI, datert 30.1.1987

Grunnforhold

Utførte sonderinger og prøvetaking, se tegning 101, innenfor planområdet viser varierende grunnforhold. I punkt 1 og 3 indikerer sonderingene friksjonsmasser til fjell. Prøvetaking i punkt 2, 4 og 5 viser at det er bløt til middels fast leire ned til dybde varierende mellom ca. 5,5 – 10 meter under terreng. I overgangen mellom leire og fjell indikerer sonderingene et ca. 2 – 3 meter tykt lag med antatt friksjonsmateriale. Sonderinger i boligfeltet ovenfor planområdet (pkt. 6, 10 og 12) antyder leire ned til ca. 13 meter under terreng.

Prøvetaking viser at leira er bløt til middels fast og lite til middels sensitiv. Vanninnholdet varierer mellom ca. 12 – 38 % og romvekten mellom 17,6 – 20,9 kN/m³. Leira er lite plastisk. Det er ikke påvist kvikk- eller sensitiv leire i noen av borpunktene. I borpunkt 1, 3 – 8 og 11 er sonderingene avsluttet etter 2- 3 meter boring i fjell. Borpunkt 2, 9 – 10 samt 12 er avsluttet mot antatt bergoverflate. Dybde til fjell varierer mellom ca. 3,1 – 16,5 m. Fjelloverflaten faller mot nordvest.

Langs gamle E6 viser tidligere grunnundersøkelser at grunnen består generelt av marin leire. Leira er bløt, den kan lokalt være sensitiv, og det er registrert kvikkleire. Antatt fjell er registrert i dybder varierende fra 4 til 17 meter under terreng.

Terreng

Mesteparten av planområdet består i dag av skogsmark. Terrenget faller med en helning på ca. 1:7 mot fjorden i nordvest. Mellom planområdet og fjorden er det hovedsakelig dyrket mark. Terrenget her faller med tilsvarende helning og retning som for planområdet.

Sørøst for planområdet er det et boligfelt. En fjellrygg omslutter boligfeltet og fjell i dagen er funnet i alle retninger uten mot fjorden i nordvest. Terrenget faller fra toppen av boligfeltet (ca. kote +90) ned til planområdet med en jevn, relativt slak helling på 1:8.

Orientering om bebyggbarhet

Det er ikke påvist sensitiv eller kvikk leire i planområdet. Planområdet ligger heller ikke i utløpsone for et kvikkleireskred da det ovenfor området, i sørøst, ikke er påtruffet kvikkleire.

Krav til lokal stabilitet må være oppfylt for planområdet generelt. Dette må dokumenteres i forbindelse med byggesak/videre planarbeid, men da det ikke er opptreden av sprøbruddmateriale i området trenger ikke stabilitetsberegningene underlegges uavhengig kontroll iht. NVEs retninglinjer.

Fundamentering

Da grunnforholdene innom planområdet viser bløt til middels fast leire, bør byggene utføres med kompensert fundamentering (ingen netto tilleggslast) for å unngå problemer med setning og setningsdifferanser. Det kan bl.a. gjennomføres ved at byggene fundamenteres på et nivå som gjør at setningsgivende last fra bygg er kompensert med utgravde løsmasser, evt. ved at løsmassene skiftes ut med lette fyllmasser (eks. leca eller glasopor).

Fjelloverflaten varierer innom planområdet. En kombinasjon av fundamentering på løsmasser og fjell er ugunstig og differensialsetninger kan oppstå. For større og tyngre boligblokk kan det være komplisert med kompensert fundamentering og det må tas høyde for at det kan finnes behov for pelefundamentering.

For prosjektering av fundamenter for boligblokk må det utføres mer detaljerte grunnundersøkelser, bl.a. for bestemmelse av overganger fra fundamentering på fjell til fundamentering på løsmasser.

Oppsummering

Planområdet er bebyggbart dog må lokalstabiliteten dokumenteres i senere faser, når detaljerte planer foreligger.

Det er behov for mer detaljerte grunnundersøkelser for nærmere bestemmelse av fjelloverflates plassering og prosjektering av fundamenter. Ved bygging av tunge eller setningsømfintlig boligblokker kan det forventes at fundamentering må skje på peler alternativt dirkete på fjell og på peler til fjell der fjellet ligger dypere.

Utbredelsen av kvikkleiresone 402 Være Øst bør revurderes, da det ikke er påtruffet kvikkleire i store deler av sonen. Forslag til redigert sone er presentert i tegning 105.

Vi står til tjeneste med videre prosjektering når mer konkrete planer er avklart.

Med vennlig hilsen

Rambøll Norge AS

Dokumentet er utarbeidet av:



Anders Eriksson
Sivilingeniør geoteknikk
M 98 10 34 78
anders.eriksson@ramboll.no

Dokumentet er kontrollert av:



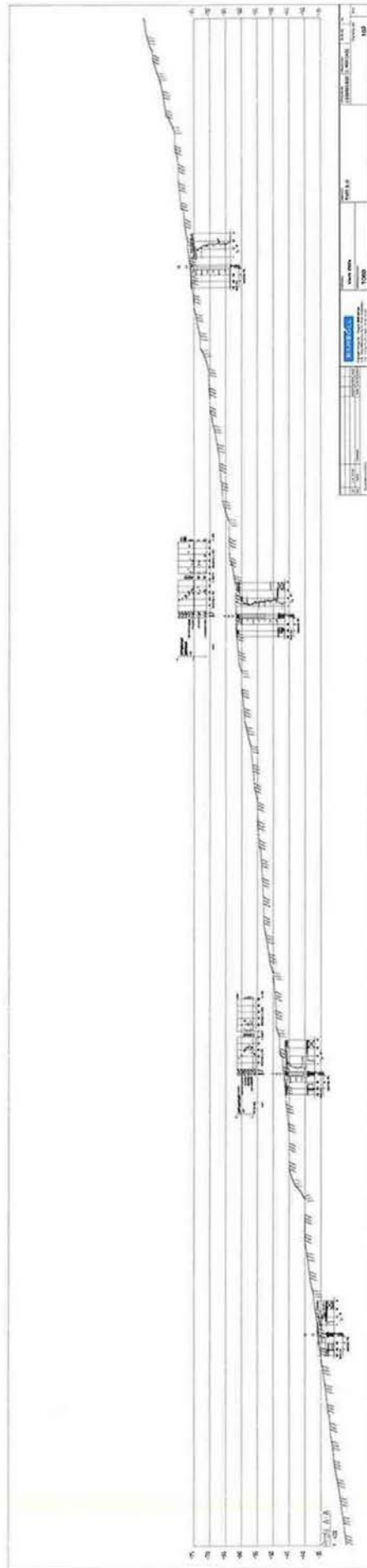
Oddbjørn Lefstad
Sivilingeniør geoteknikk
M 915 12 879
oddbjorn.lefstad@ramboll.no

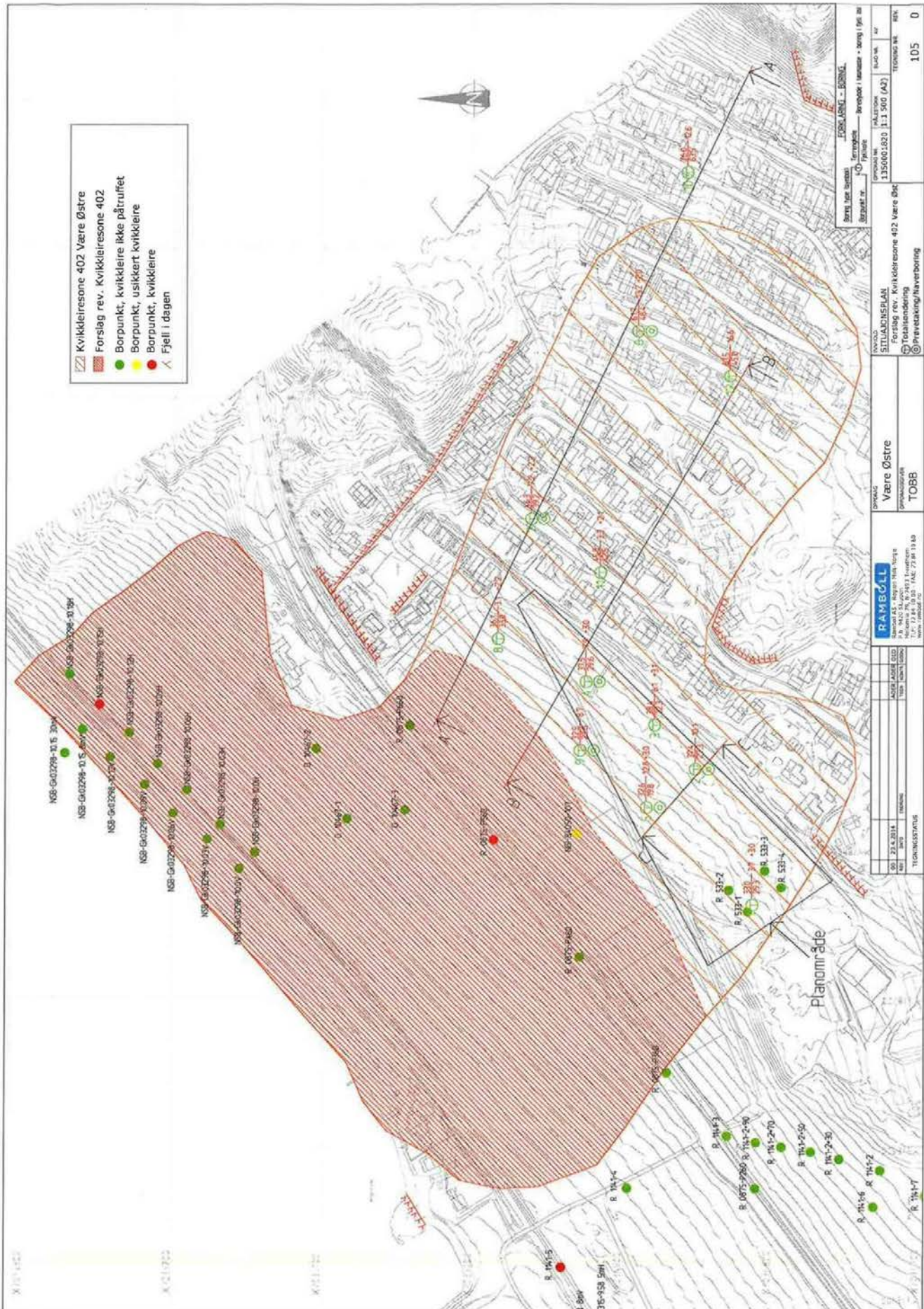
Tegninger

Tegn. Nr.	Tittel	Målestokk
101	Situasjonsplan	1: 1 500 (A2)
102	Profil A-A	1: 400 (A3)
103	Profil B-B	1: 400 (A3)
104	Profil C-C	1: 200 (A3)
105	Forslag til redigert kvikkleiresone	1: 1 500 (A2)

Referanser:

- /1/ NVE Retningslinjer 2/2011 rev. 15.4.2011: "Flaum- og skredfare i arealplanar" med Veileder for: "Vurdering av områdetstabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper".
- /2/ Datarapport, Rambøll: G-rap-001 1350001820 "Være Østre" datert 25.2.2014





- Kvikkleiresone 402 Være Østre
- Forslag rev. Kvikkleiresone 402
- Borpunkt, kvikkleire ikke påtruffet
- Borpunkt, usikkert kvikkleire
- Borpunkt, kvikkleire
- Fjell i dagen

OPPDRAGSNUMMER: 1350001820
 PROJEKT: Være Østre - kvikkleire
 DATUM: 11.11.2014
 FORFATTER: [Redacted]
 TITTEL: Situasjonsplan

OPPDRAGSNUMMER: 1350001820
 PROJEKT: Være Østre - kvikkleire
 DATUM: 11.11.2014
 FORFATTER: [Redacted]
 TITTEL: Situasjonsplan

OPPDRAGSNUMMER: 1350001820
 PROJEKT: Være Østre - kvikkleire
 DATUM: 11.11.2014
 FORFATTER: [Redacted]
 TITTEL: Situasjonsplan

OPPDRAGSNUMMER: 1350001820
 PROJEKT: Være Østre - kvikkleire
 DATUM: 11.11.2014
 FORFATTER: [Redacted]
 TITTEL: Situasjonsplan

OPPDRAGSNUMMER: 1350001820
 PROJEKT: Være Østre - kvikkleire
 DATUM: 11.11.2014
 FORFATTER: [Redacted]
 TITTEL: Situasjonsplan

OPPDRAGSNUMMER: 1350001820
 PROJEKT: Være Østre - kvikkleire
 DATUM: 11.11.2014
 FORFATTER: [Redacted]
 TITTEL: Situasjonsplan

OPPDRAGSNUMMER: 1350001820
 PROJEKT: Være Østre - kvikkleire
 DATUM: 11.11.2014
 FORFATTER: [Redacted]
 TITTEL: Situasjonsplan

OPPDRAGSNUMMER: 1350001820
 PROJEKT: Være Østre - kvikkleire
 DATUM: 11.11.2014
 FORFATTER: [Redacted]
 TITTEL: Situasjonsplan

OPPDRAGSNUMMER: 1350001820
 PROJEKT: Være Østre - kvikkleire
 DATUM: 11.11.2014
 FORFATTER: [Redacted]
 TITTEL: Situasjonsplan

NOTAT

OPDRAG	Være Østre - uavhengig kontroll NVE	DOKUMENTKODE	416481
EMNE	Uavhengig kontroll NVEs retningslinjer	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPDRAGSGIVER	TOBB	OPDRAGSLEDER	Signe Gurid Hovem
KONTAKTPERSON	Asgeir Sandnes	SAKSBEH	Signe Gurid Hovem
KOPI	Rambøll v/Anders Eriksson	ANSVARLIG ENHET	3012 Midt Geoteknikk

1 Innledning

Multiconsult har utført 3. partskontroll av Rambølls vurdering av skredfare for tomta Være Østre gnr. 27 bnr 2, felt 21, i Trondheim kommune.

Rambølls vurderinger er presentert i G-not 001, oppdrag «1350001821 Være Østre», datert 23.4.14. Rambøll beskriver i sin orientering at:

«Rambøll har ført dialog med Multiconsult, angående grunnforhold og om NVEs retningslinjer skal følges da kvikkleire ikke er påtruffet innom kvikkleiresonen. Rådgivende firma og uavhengig kontrollør er enige at det ikke finnes behov for å etterfølge retningslinjene.»

Det påpekes at det ikke er utført borer for hele kvikkleiresonen, slik at det kun er den øvre delen av sonen som er «klarert» med hensyn på kvikkleire.

Rambølls har utarbeidet forslag til redigert sone. Multiconsult støtter dette forslaget.

Vi vil videre påpeke at NVEs retningslinjer er fulgt, men at grunnundersøkelsene har avdekket at det ikke er reell skredfare i området. Tomta er derfor klarert med hensyn til fare for kvikkleireskred.

00	27.5.14	1. gangs utsendelse	Signe Gurid Hovem	Håvard Narjord	Signe Gurid Hovem
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Væressletta 17
7055 RANHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola Krogstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 474 57 750
E-post: ola.krogstad@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