



aktiv.

Ranheimsvegen 189F, 7055 RANHEIM

**Strøken og nyoppusset 3-roms
leilighet på Ranheim | Oppgradert
i 2025-26 | P-plass med elbillader
| Ingen dokumentavgift**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 670 000,-
Fellesgjeld: Kr 210 614,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 890 410,-
Felleskostn.: Kr 6 118,- pr mnd.
Selger: Ellinor Bjørvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 9068.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 720
Andelsnr.: 52
Oppdragsnr.: 1710260076

Velkommen til Ranheimsvegen 189F!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Ranheimsvegen 189F - en nyoppusset 3-roms leilighet med god planløsning og en helhetlig, moderne standard. Leiligheten byr på romslige og lyse oppholdsrom, to soverom, pent kjøkken, et flott bad og praktiske oppbevaringsløsninger. Beliggenheten er attraktiv og familievennlig, med kort avstand til dagligvare, kollektivtransport, skole, barnehage og turområder. En leilighet som fremstår som strøken og klar for innflytting.

Verdt å merke seg:

- Ingen dokumentavgift
- Lekkert oppgradert i perioden 2025-2026
- Utvendig biloppstillingsplass med elbillader
- Kommunale avgifter, internett m.m. inkl. i felleskostnadene
- Lagringsmuligheter i innvendig bod på ca. 3,5 kvm, utvendig bod ca. 5 kvm og tilgang til loft



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	49
Plantegning	65
Energiattest	66
Vedtekter	67
Husordensregler	78
Regnskap	79
Byggetegninger	94
Ferdigattest	99
Reguleringskart	100
Reguleringsbestemmelser	103
Planoversikt	105
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm - Utebod.

2. etasje

BRA-i: 75 kvm - Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue og teknisk-rom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm - Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9068.1 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Ranheim, et område som er særlig anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget oppleves som svært trygt, med lavt støynivå og lite trafikk. Området har et godt og inkluderende naboskap, og byr på en variert boligmasse med både eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Ranheim er et populært bosted med nærhet til både sjø, grøntområder og gode servicetilbud, samtidig som man har enkel adkomst til Trondheim sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er svært gode kollektivforbindelser i nærområdet. Nærmeste bussholdeplass ved Ranheim idrettsplass ligger ca. 3 minutters gange fra boligen, med flere busslinjer som gir hyppige avganger mot Trondheim sentrum og øvrige bydeler. Ranheim togstasjon ligger også i kort gangavstand, med regiontog som tar deg raskt til Trondheim S på rundt 10-11 minutter. For pendlere gir dette en fleksibel og effektiv reisehverdag. Det er også god tilgjengelighet til Værnes lufthavn med både tog og bil.

Offentlig kommunikasjon

Området er svært barnevennlig med et godt utvalg av både barnehager og skoler i nærområdet. Flere barnehager ligger i gangavstand, blant annet Ranheimsfjæra barnehage og Sjøskogbekken FUS barnehage. Ranheim skole og Hansbakken skole (1.-7. trinn) ligger i kort avstand, og det er flere ungdoms- og videregående skoler innenfor en oversiktlig radius.

For fritid og aktivitet finnes et bredt tilbud rett i nærheten. Ranheim idrettsanlegg, Ranheimshallen og treningssenter ligger i gangavstand og byr på gode muligheter for både organisert idrett og egentrening. Området egner seg godt for en aktiv livsstil, med trygge uteområder og gode møteplasser for både barn, ungdom og voksne.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, lufting via raft og adkomst via takluke i entre. Ingen tegn til skader/ tilstandssvekkelser med behov for tiltak.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Dører: Bygningen har malt ytterdører. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det registreres mindre skjevheter. Et gulv på soverom er noe avrettet.

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik

<15 mm pr. rom.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Det er ikke etablert ildsted. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG2

Ventilasjon

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Service på selve aggregatet anbefales.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Utført alt av rørleggerarbeid. Nye rør-i-rør veggbokser, ny kombivannlås, ny vaskemaskinkran og avløp, montering av vegghengt toalett, dusjsett, servantkran og avløp.

Ny varmekabeltermostat, lysbryter og fastmontering av varmtvannsbereder.

Planlegging og kontroll av tettesjikt og flislegging.

Ufaglært arbeid:

Oppbygging av tettesjikt og flislegging.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse:

Nye membranplater montert på alle vegger. Hjørnemansjetter i alle hjørner.

Membranbånd i alle skjøter. Mansjetter rundt alle vannpunkt. Tre lags smøremembran i alle våtsoner og på hele gulvet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse:

I følge takstrappport ved kjøp av leilighet i 2025 ble det påvist skjevheter i boligen.

Kjenner ikke til setningsskader eller lignende.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator,

ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja.

Beskrivelse:

Kjøkkenvifte fungerte ikke ved boligkjøp i 2025.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Feilsøk avtrekk og kjøkkenhette.

Ufaglært arbeid:

Montering av ny kjøkkenvifte som styrer den balanserte ventilasjonen i boligen.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Installasjon av downlights.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse:

Det ble gjort en tilstandsrapport av boligen før salg i 2025 av Fyksen Takst AS.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse:

Tidligere eier opplyste om at lyspærene i downlightsene på stue/kjøkken ikke er skiftet siden de ble satt opp i 2011.

Innhold

ENTRÉ

Entréen gir et ryddig og godt førsteinntrykk, med plass til både yttertøy og oppbevaring. Rommet binder boligens soner naturlig sammen og gir en god flyt videre inn mot stue og kjøkken. Lyse overflater og god takhøyde bidrar til en åpen og behagelig romfølelse allerede ved ankomst.

STUE

Stuen er romslig og lett å trives i, med god avstand mellom sonene og naturlig flyt mellom sofa- og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet et lyst og åpent preg gjennom hele dagen. Utformingen gjør det enkelt å møblere på flere måter, enten man ønsker en sosial stue med spisebord i forlengelsen eller et mer tilbaketrukket oppholdsrom. Direkte utgang til balkong gir en fin forlengelse av rommet og gjør stuen ekstra brukervennlig.

BALKONG

Balkongen oppleves som et naturlig tillegg til stuen og fungerer godt som et ekstra oppholdsrom i de varme månedene. Her er det god plass til sittegruppe, og den overbygde løsningen gjør balkongen anvendelig også når været ikke er på sitt beste. Et hyggelig sted å trekke ut med morgenkaffen eller samle venner på ettermiddagen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er pent integrert i leilighetens hovedoppholdsrom og har en ryddig og funksjonell utforming på ca. 8,5 m². Innredningen fremstår moderne og helhetlig, med glatte fronter i rolige fargetoner og god skap- og benkeplass. Benkeplaten gir god arbeidsflate, og plasseringen under vindu sørger for godt lys over kjøkkensonen. Kjøkkenet oppleves både praktisk i hverdagen og innbydende når man har gjester, med naturlig kontakt mot stuen og spiseplassen.

SOVEROM

Leiligheten har to soverom av ulik størrelse.

Hovedsoverommet er romslig og måler ca. 11 m², med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet oppleves rolig og behagelig, med lyse overflater og vindu som slipper inn godt med dagslys.

Det andre soverommet er på ca. 7,5 m² og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene fremstår pene og gjennomførte, med en lun og harmonisk atmosfære.

BAD

Badet fremstår moderne og stilrent, med en gjennomgående rolig fargepalett og helhetlige materialvalg. Rommet er flislagt og har en åpen dusjløsning med glassvegg, vegghengt toalett og servant med møbel som gir både oppbevaringsplass og et ryddig uttrykk. Speil med integrert belysning bidrar til god lyssetting og en behagelig romfølelse. Et bad som oppleves både praktisk i bruk og visuelt gjennomført.

BOD / TEKNISK ROM

Praktisk bod/teknisk rom på ca. 3,5 m², som gir verdifull lagringsplass i hverdagen. Rommet er ryddig og lett tilgjengelig, og egner seg godt til oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr og annet man ikke ønsker å ha stående fremme.

FASADE / UTOMHUS

Bygningen fremstår velholdt og harmonisk, med et helhetlig uttrykk som passer godt inn i området. Leiligheten har adkomst via svalgang og balkong mot et hyggelig og etablert boligmiljø. Uteområdene oppleves åpne og familievennlige, med lekeplasser og fellesarealer like i nærheten.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 i borettslaget.

Parkering

Andelene 39-62 disponerer biloppstillingsplasser utenfor. Plasser som disponeres eksklusivt av den enkelte andelseier er merket med bilens registreringsnummer. Resterende plasser er satt av til gjesteparkering. Det følger ikke garasje med leiligheten, men kan leies hvis ledig.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 83516990

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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

D

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 og fellesgjeld

Kr 3 670 000

Omkostninger kjøper

3 670 000 (Prisantydning)

210 614 (Andel av fellesgjeld)

3 880 614 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (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))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 890 410 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 899 310 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 902 110 (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

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 013 864 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 055 457 for år 2023

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.

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 er fordelt på følgende utgiftsposter:

Felleskostnader Stemorsenga: kr 3 652

Kapitalkostnader Stemorsenga: kr 2 466

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter & avdrag på fellesgjeld
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter
- TV/Internett
- Diverse driftskostnader
- Renhold av fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 118

Andel Fellesgjeld

Kr 210 614

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sannan Park Stemorsenga Borettslag

Organisasjonsnummer

983139175

Andelsnummer

52

Om borettslaget

Sannan Park Stemorsenga Borettslag er et samvirkeforetak med 62 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr: 98208593021

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 2 527 192,00

Innfrielsesdato: 30.06.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr: 98208593048

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 7 708 599,00

Innfrielsesdato: 30.06.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98208593056
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 5 054 734,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Dersom andelene 1-38 i bygg 3-5 skifter eier, har andelene 1-38 i borettslaget forkjøpsrett. Dersom andelene 39-62 i bygg 1-2 skifter eier, har andelene 39-62 forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. 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 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 170 373
- Egenkapital: Kr 5 163 125
- Disponible midler: Kr -126 650
- Årets endring i disponible midler: Kr 507 963

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 ikke tillatt med dyrehold. Med dyrehold menes i denne sammenheng dyr som regelmessig har sitt opphold utenfor leiligheten for lufting o.lignende. Leieren kan holde dyr dersom særlige grunner foreligger, for eksempel førerhund for blinde. Det må da søkes styret i hvert enkelt tilfelle. Dyret skal ikke være til ulempe for andre beboere. Dyr som skal luftes må holdes i bånd og under fyll kontroll i fellesareal, og snarest mulig transporteres til egnede lufteområder. Dyret skal ikke luftes i fellesområder eller på balkong. Skulle dyreholdet berettigte klage, forplikter beboer straks å fjerne dyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 720 i Trondheim kommune. Andelsnr. 52 i Sannan Park Stemorsenga Borettslag med orgnr. 983139175

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/23/720:

19.12.2000 - Dokumentnr: 22928 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:726

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.04.2014 - Dokumentnr: 294044 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:76

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:929

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 16 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

FELLESEOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 24 150 428

Panthaver: ANDELHAVERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 5883710

** PRIORITETSBESTEMMELSE

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/24943-1

VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/24944-1

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Ranheimsvegen 189A-H den 13.01.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.01.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 2 og er avsatt til nåværende sentrumsformål og sykkelvei.

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

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL og er blant annet regulert til område for boliger

PlanID: r0047b

Plannavn: Sannan, felt B2, B3 og B4 Bebyggelsesplan.

Vedtaksdato: 14.06.2000

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: Ranheim

Plannavn: K202000016

Formål: Målet er at Ranheim skal bli et attraktivt og velfungerende sted med en god overordnet struktur. Ranheim skal utformes slik at det er lett å ta miljøvennlige reisevalg. Det skal være plass for utvikling av både flere boliger, nødvendige offentlige funksjoner, og ikke minst et attraktivt lokalt sentrum. Ranheim lokale sentrum skal legges til rette med et utvalg av funksjoner tilpasset innbyggertallet og et bymiljø med kvalitet som er et sentrum verdig.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

Adgang til utleie

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

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.

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.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.02.2026

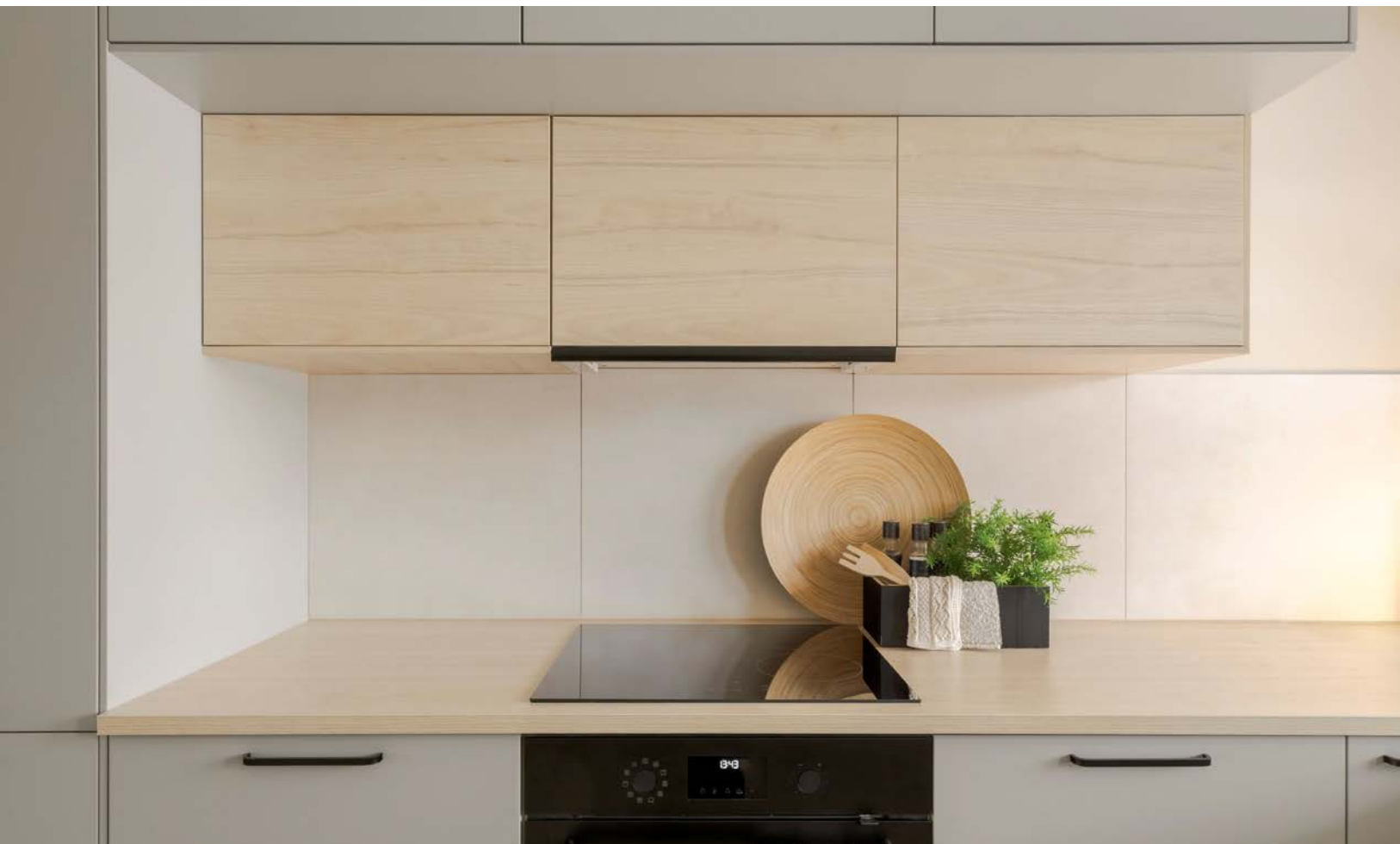




































Vedlegg

Nabolagsprofil

Ranheimsvegen 189F - Nabolaget Ranheim - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ranheim idrettsplass Linje 1, 41, 44, 54, 106	3 min 0.2 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	5 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 7.6 km
Trondheim Værnes	25 min

Skoler

Ranheim skole (1-7 kl.) 486 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Hansbakken skole (1-7 kl.) 184 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	8 min 3.4 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	8 min 3.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	10 min 6.4 km
Cissi Klein videregående skole	7 min
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	10 min 4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Humlehaugen	8 min
---------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

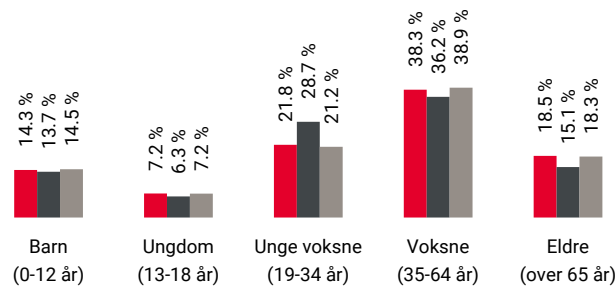
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ranheimsfjæra barnehage (1-6 år) 97 barn	4 min 0.4 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-6 år) 80 barn	5 min 0.4 km
Humblehaugen Doremi barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Ranheimsfjæra PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene 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 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Ranheim idrettsanlegg	3 min	
	Fotball, friidrett	0.2 km	
	Ranheimshallen	5 min	
	Aktivitetshall	0.4 km	
	3T-Ranheim	3 min	
	Impuls Treningssenter Grilstad	18 min	

Boligmasse



27% enebolig
10% rekkehus
52% blokk
11% annet

«Fantatisk boområde som alle vil trives i!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Grilstadporten kjøpesenter

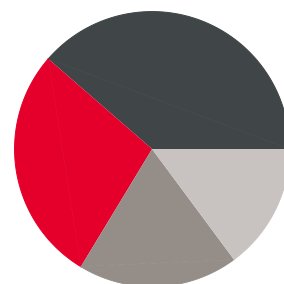
18 min



Vitusapotek Ranheim

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
19% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

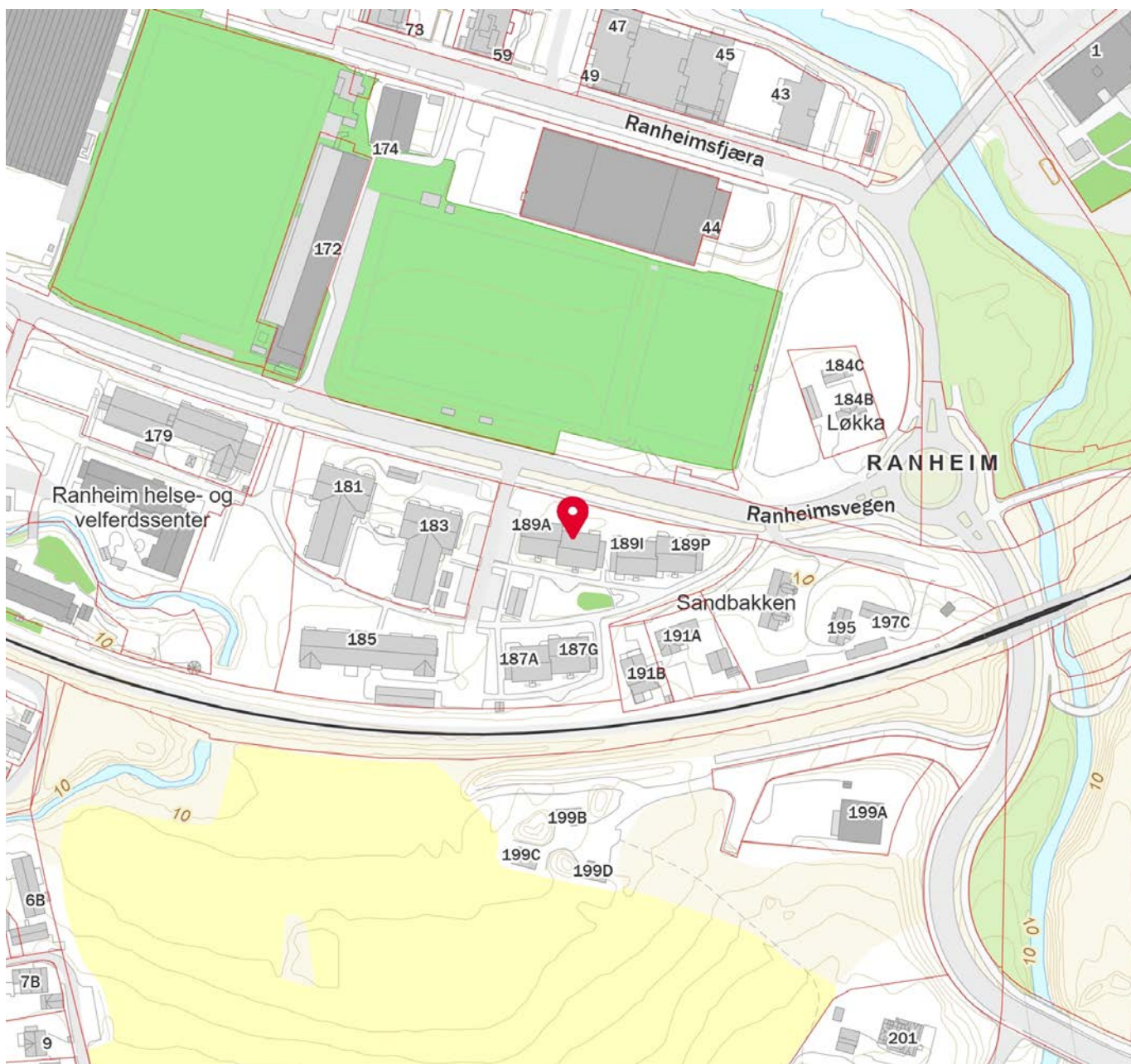
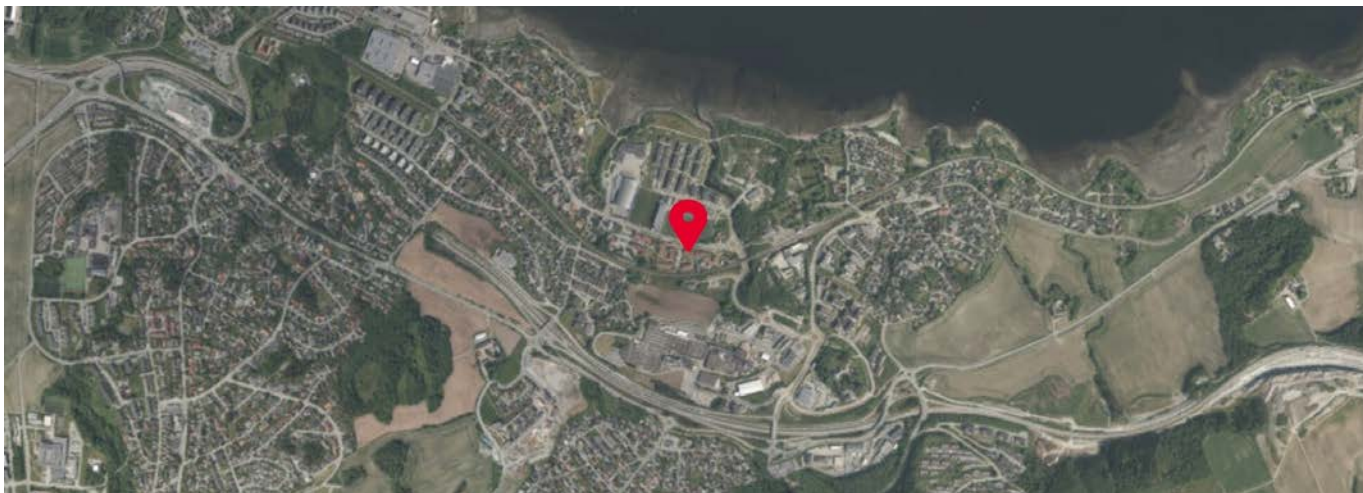
Ranheim

Trondheim

Norge

Sivilstand

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





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

Ellinor Bjørvik

Boligen

Ranheimsvegen 189F
7055 RANHEIM

5001-23/720/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nordhaug vvs AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført alt av rørleggerarbeid. Nye rør-i-rør veggbokser, ny kombivannlås, ny vaskemaskinkran og avløp, montering av vegghengt toalett, dusjsett, servantkran og avløp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Haneseth simcon elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmekabeltermostat, lysbryter og fastmontering av varmtvannsbereider.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Kvarsnes Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Planlegging og kontroll av tettesjikt og flislegging.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av tettesjikt og flislegging.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye membranplater montert på alle vegger. Hjørnemansjetter i alle hjørner. Membranbånd i alle skjøter. Mansjetter rundt alle vannpunkt. Tre lags smøremembran i alle våtsoner og på hele gulvet.

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?



♦ Ja

I følge takstrapport ved kjøp av leilighet i 2025 ble det påvist skjevheter i boligen. Kjenner ikke til setningsskader eller lignende.

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

♦ 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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Kjøkkenvifte fungerte ikke ved boligkjøp i 2025.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Økovent AS

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøk avtrekk og kjøkkenhette.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny kjøkkenvifte.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Økovent AS

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøk avtrekk og kjøkkenhette.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny kjøkkenvifte som styrer den mekaniske ventilasjonen i boligen.

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?

♦ 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?: 2011

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av downlights.

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?

♦ **Ja**

Det ble gjort en tilstandsrapport av boligen før salg i 2025 av Fyksen Takst AS.

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**



Tidligere eier opplyste om at lyspærene i downlightsene på stue/kjøkken ikke er skiftet siden de ble satt opp i 2011.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ranheimsvegen 189F , 7055 RANHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 23, bnr. 720
-  # Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 14240-1086

Referansenummer: AG1420

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

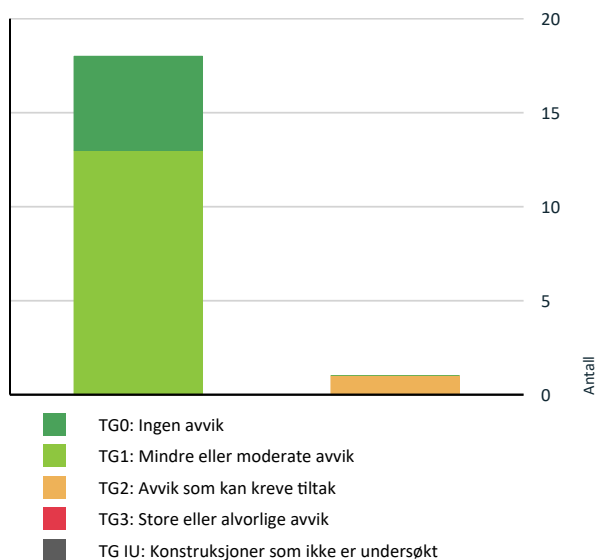
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Bygget er et leilighetsbygg i to etasjer, oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

Leiligheten er oppgradert i 2025/ 26 og fremstår uten tegn på skader

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, lufting via raft og adkomst via takluke i entre. Ingen tegn til skader/ tilstandssvekkelser med behov for tiltak.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdører. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det registreres mindre skjevheter. Et gulv på soverom er noe avrettet.

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe. Det er ikke etablert ildsted. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppgradert i 2026. Dokumentasjon på produkter og bilder er framlagt.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på gulv og vegger. Malt overflate i himling. Ingen avvik blir registrert.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et stålsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom/ bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet opplyses oppgradert i 2025 og har laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår uten skader.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerte etter en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

IG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med aggregat plassert på kaldloft. Eier opplyser om montering av ny kjøkkenvifte i 2025 som styrer anlegget. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service på selve aggregatet anbefales.



Aggregat fra byggeåret 2001

IG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 2022 er plassert på bod og er på 190 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er fra 2001, samt noe oppgraderinger i 2025/ 26.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generell kommentar

For korrekt tilstand på anlegget må det gjennomføres en el-kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

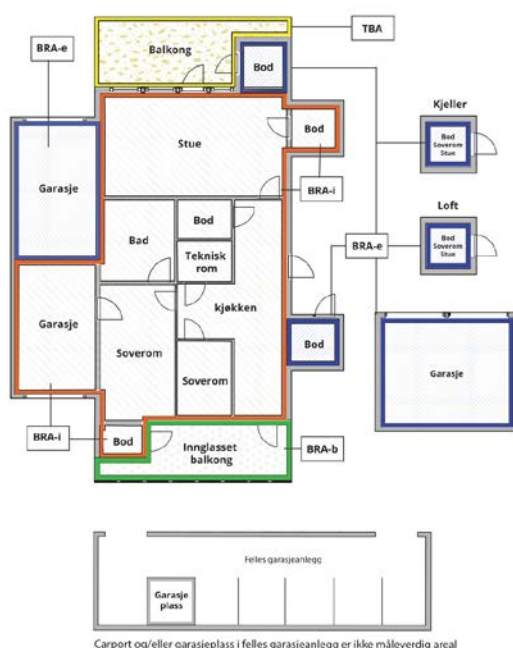
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	7
Utebod		5		5	
SUM	75	5			7
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue, teknisk-rom		
Utebod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er oppgradert i 2025/ 26.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Ellinor Bjørvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	23	720		0	9068.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ranheimsvegen 189F

Hjemmelshaver

Sannan Park Stemorsenga Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
983139175			Bjørvik Ellinor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
52

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	09.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Forretningsførerinfo	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

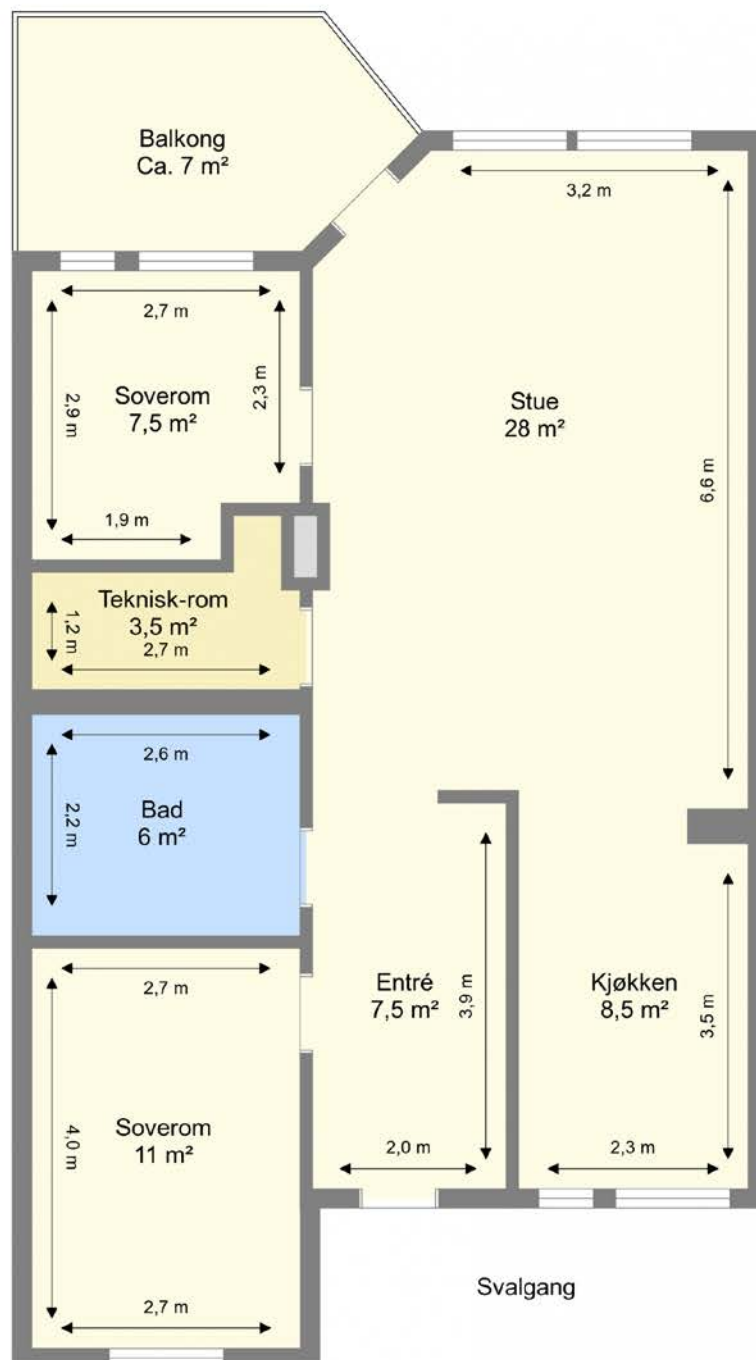
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Ranheimsvegen 189F, Anr 52

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Adresse

Ranheimsvegen 189F, 7055 RANHEIM

Dato for energimerking

16.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259847

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

21031097

Gårdsnummer

23

Bruksnummer

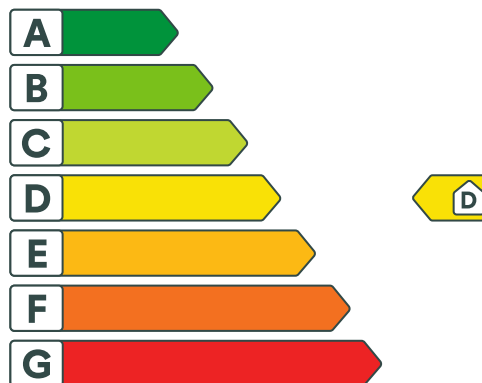
720

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2001

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

204,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

211,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 861 kWh

VEDTEKTER FOR SANNAN PARK STEMORSENGA BORETTSLAG

(org. nr. 983 139 175)

Disse vedtekter ble første gang vedtatt av generalforsamlingen av 14. juni 2006,
sist endret 31.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sannan Park Stemorsenga Borettslag er et samvirkeforetak med 62 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er frittstående.

1-3 Eiendom

Borettslagets eiendommer er **gnr. 23, bnr. 720 og 726 i Trondheim kommune**. På eiendommene står det til sammen fem boligbygg (bygg 1 – 5), en renovasjonsbygning som disponeres av bygg 1-2 og tre bygninger med uteboder som disponeres av bygg 3-5.

1-4 Borettslagets andeler

Borettslaget består av til sammen 62 andeler. Andelene kan deles inn i tre ulike kategorier ut fra boligtype og vilkår for å være andelseier:

- **Andelene 1- 24** er *omsorgsleiligheter* hvor andelseierne må være godkjent av Trondheim kommune, med de begrensninger dette innebærer både med hensyn til overdragelse og bruk av den enkelte andelsleilighet. Andelene ligger i bygg 3 og 4 i «Sannan Park».
- **Andelene 25 – 38** er *seniorleiligheter* hvor andelseierne må være fylt 50 år. Andelene ligger i bygg 5 «Sannan Park».
- **Andelene 39 – 62** er *ordinære andelsleiligheter* som ikke har vilkår for å være andelseier. Andelene ligger i bygg 1 og 2 «Stemorsenga».

Vilkår for å være andelseier er beskrevet i vedtektenes punkt 2.

1-5 Parkering

Borettslagets parkering skjer i parkeringskjeller og utomhus på biloppstillingsplasser. Andelene 1-38 disponerer p-plasser i parkeringskjeller og parkeringsplasser utenfor sine boliger, mens andelene 39-62 disponerer biloppstillingsplasser utenfor sine boliger. Plasser som disponeres eksklusivt av den enkelte andelseier er merket med bilens registreringsnummer. Resterende plasser er satt av til gjesteparkering.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene er på kroner 100,- for andelene 1-38 og kroner 1000 for andelene 39-62.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, jf. borettslagslovens § 4-2 (1), med unntak av punkt 2-1 (4). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Trondheim kommune kan likevel eie inntil 30 % av andelene når boligene skal leies ut til personer som kvalifiserer til omsorgsbolig, jf. vedtektenes punkt 2-4.

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.

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, jf punkt 1 og 2.

(3) Nekter 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.

2-4 Vilkår for å være andelseier

(1) For å være andelseier av en *omsorgsbolig* i bygg 3 og 4 må vedkommende på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom ha bruk for en omsorgsbolig. Nye andelseiere skal utpekes av Trondheim kommune etter søknad.

Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle eller samboer som andelseier i minst to år hadde felles husstand med da han døde overta andelen uten kommunens godkjenning.

(2) For å være andelseier av en *seniorbolig* i bygg 5 må vedkommende ha fylt 50 år på ervervstidspunktet.

2-5 Kommunens tilvisningsplikt

(1) Trondheim kommune har tilvisningsplikt til omsorgsboligene. Kommunens plikt til tilvisning innebærer ingen plikt til å sørge for kjøpere/andelseiere.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andelene 1-38 i bygg 3-5 skifter eier, har andelene 1-38 i borettslaget forkjøpsrett. Dersom andelene 39-62 i bygg 1-2 skifter eier, har andelene 39-62 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) For *omsorgsleilighetene* må Trondheim kommune godkjenne den nye andelseieren, jf. vedtektens punkt 1 og 2. For *seniorleilighetene* må ny andelseier oppfylle kravene i vedtektens punkt 1 og 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 foran. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(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 egnet måte.

(5) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

2-5 Prisregulering

(1) Ved omsetning av leilighet hvor andelseier må godkjennes som omsorgstrengende av Trondheim kommune kan selger ikke kreve høyere salgssum enn opprinnelig innskudd verdiregulert med konsumprisindeks. Basisåret skal være det år selger ervervet andelen. Det skal videre gjøres tillegg eller fradrag etter den takst som skal avholdes ved overdragelsen og hvor slitasje og skader gir fradrag og større påkostninger vil medføre tillegg.

(2) Dog skal det i salgsprisen medtas nedbetalt andel av fellesgjelden i selgers botid.

(3) Takstmann oppnevnes av forretningsfører. Kostnader til takst dekkes av selger.

3. Boret, bruksrett og bruksoverlating

3-1 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) Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på borettslagets eiendom kan lade elektriske kjøretøy. Tilrettelegging kan nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Andelseiere plikter å benytte seg det ladesystem som borettslaget til enhver tid har.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseieren har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra borettslaget. Dette omfatter bl.a. arbeider som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at andelseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner/oppretting.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører. Dette gjelder uavhengig av om andelseier har fått godkjenning for tiltaket.

(6) 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.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(8) Dyrehold er tillatt i bygg 1 og 2, så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt i bygg 3 – 5, med mindre det foreligger gode grunner og dyreholdet ikke medfører ulemper og sjenanse for de andre brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold sendes beboerstyret, jf. vedtektenes punkt 9-1, og skriftlig samtykke må foreligge før dyr kan anskaffes.

3-2 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.

4. Vedlikehold

4-1 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 ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger mv.

(4) Andelseierne i bygg 1 og 2 har vedlikeholdsplikt for plattinger, tilbygg mv. som er knyttet til den respektive andelsleilighet. Vedlikeholdsplikten omfatter utskiftninger.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4-3 Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom bygg 1-5

(1) Andelseierne 1-38 har vedlikeholdsplikt for bygg 3-5 (inkludert parkeringskjeller) og tre bygninger med uteboder mens andelseierne 39-62 har vedlikeholdsplikt for bygg 1-2 og renovasjonsbygning. Beboerstyret for de respektive bygg, jf. vedtektenes punkt 9-1, avgjør vedlikeholdsbehovet og ordner med nødvendig finansiering. Med vedlikehold i denne sammenheng omfattes utskiftning og kostnader knyttet til dette.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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 (1). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom andelseierne ut fra en fordelingsnøkkel som er basert på bruttoareal per andelsleilighet. Dette utgjør en fordeling på 1800 kvm (41 %) på bygg 1-2 og 2600 kvm (59 %) på bygg 3-5. Kostnader til elektroniske fellesavtaler (TV/internett) fordeles med likt beløp per andel.

(2) Kostnader som anses som felles for alle andelene 1-62 er eksempelvis, men ikke begrenset til, forretningsførerhonorar, revisjon, bygningsforsikring, styrehonorar mv.

(3) Følgende kostnader anses som særkostnader for andelene 1-38 (Bygg 3-5):

- Kostnader til elektroniske fellesavtaler for TV/internett
- Vedlikehold og drift av bygg 3-5, uteboder og parkeringskjeller, herunder alle tekniske anlegg og tjenester som bare betjener andelene 1-38 (eksempelvis, men ikke begrenset til heis, brannvarsling, vaktmester, renhold, renovasjon mv)
- Kostnader til beboerstyret «Sannan», jf vedtektens punkt 9-1
- Øvrige kostnader som utelukkende er knyttet til andelene 1-38

(4) Følgende kostnader anses som særkostnader for andelene 39-62 (Bygg 1-2):

- Kostnader til elektroniske fellesavtaler for TV/internett
- Vedlikehold og drift av bygg 1-2 og renovasjonsbygning, herunder alle tekniske anlegg og tjenester som bare betjener andelene 39-62 (eksempelvis, men ikke begrenset til ladeanlegg for elbiler, renovasjon mv)
- Kostnader til beboerstyret «Stemorsenga», jf vedtektens punkt 9-1
- Øvrige kostnader som utelukkende er knyttet til andelene 39-62

(5) Andelene i hhv bygg 1-2 og bygg 3-5 skal som hovedregel ha egne avtaler og abonnement for tjenester og selv besørge vedlikehold som utelukkende er relatert til egne andeler/bygg.

(6) 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. Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 6-1 (1).

(7) 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.

(8) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og fire styremedlemmer. Det skal fortrinnsvis velges to styremedlemmer fra bygg 1-2 («Stemorsenga») og tre styremedlemmer fra bygg 3-5 («Sannan Park»). Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 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, jf. vedtektens punkt 9-1 om beboerstyrene.

(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.

(4) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som generalforsamlings- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte, og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

7-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til andelseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap

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

8-5 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.

8-6 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.

Kun andelseierne 1-38 har stemmerett ved valg av representanter til beboerstyret «Sannan Park». Kun andelseierne 39-62 har stemmerett ved valg av representanter til beboerstyret «Stemorsenga».

8-7 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Faste utvalg og komiteer

9-1 Beboerstyret

(1) Det skal etableres to beboerstyrer i borettslaget; et styre som administrerer drift og vedlikehold av andelene 1-38 (Bygg 3-5 «Sannan Park») og et styre som administrerer drift og vedlikehold av andelene 39-62 (Bygg 1-2 «Stemorsenga»). Beboerstyrene sørger for at reglene for forkjøpsrett, jf. vedtektenes punkt 3, overholdes og godkjenner nye andelseiere i sine respektive bygg etter reglene i vedtektenes punkt 2-3 og 2-4.

(2) Beboerstyrene konstituerer seg selv etter valg på generalforsamlingen.

9-2 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen skal sørge for å foreslå kandidater til styret slik at det blir tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

(4) Valgkomiteen skal sørge for å foreslå kandidater som sikrer vedtektsens retningslinje i punkt 7-1 om styresammensetning.

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 framtrædende 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

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

Borettslaget må ikke gå til oppløsning eller endre sine vedtekter i strid med vilkår for utdeling av Husbankens oppstartingsstilskudd for omsorgsboliger med mindre Trondheim kommune samtykker. Brudd på ovennevnte bestemmelser kan medføre at Trondheim kommune med tre måneders varsel kan kreve en forholdsmessig andel av oppstartingsstilskuddet tilbakebetalt.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Husordensregler for Borettslaget Sannan Park

1. Fellesareal både ute og inne, må brukes på en slik måte at det ikke sjenerer andre. Alle plikter til å ferdes på felles områder uten å gjøre skade, og å verne om plener og beplantning. Hvis skade skulle oppstå, skal dette meldes styret snarest mulig. Den som forårsaker skade er erstatningspliktig. Bruk av fellesrom, se eget skriv som er oppslått i rommet.
2. Lufting i leiligheter skal skje ved at vinduer/balkongdører åpnes. Det skal ikke luftes ut til fellesareal. Gjør deg kjent med bruk av avtrekksviften for kjøkken og bad, og bruk denne.
3. Montering av utstyr på fasaden skal alltid forhåndsgodkjennes av styret (belysning, solavskjerming osv). Styret tar fortløpende imot slike henvendelser og tar stilling til det for å få en mest mulig gjengs lik utseende på ytre fasader.
4. Det må ikke settes rullestoler, sykler og lignende utenfor leiligheten slik at de kan være til hinder ved evakuering ved brann og syketransport. Det skal heller ikke oppbevares/lagres annet privat utstyr i fellesarealene.
5. Det må ikke kastes sigarettstumper, mat og smuler på plenen ved mating av fugler. Husk mus og rotteplager!
6. Bruk av balkongen må skje med omtanke for den som bor under. Ikke rist matter og lignende på balkongen.
7. Det er **ikke tillatt med dyrehold**. Med dyrehold menes i denne sammenhengen dyr som regelmessig har sitt opphold utenfor leiligheten for lufting og lignende. Leieren kan holde dyr dersom særlige grunner foreligger, for eksempel førerhund for blinde. Det må da søkes styret i hvert enkelt tilfelle. Dyret skal ikke være til ulempe for andre beboere. Dyr som skal luftes må holdes i bånd og under fyll kontroll i fellesareal, og snarest mulig transporteres til egnede lufteområder. Dyret skal **ikke** luftes i fellesområder eller på balkong. Skulle dyreholdet berettigte klage, forplikter beboer straks å fjerne dyret.
8. Parkeringsplassene i garasjen skal benyttes av borettslagets andelseiere med biler, fortrinnsvis biler som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare utstyr til bil eller brennbare stoffer i garasjen.

For øvrig vises det til sunn fornuft og god folkeskikk!!

Styret

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-634 614	382 804
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 170 373	44 010
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-662 410	-1 061 428
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		507 963	-1 017 418
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-126 650	-634 614

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		402 759	551 078
Kortsiktig gjeld		-529 409	-1 185 692
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-126 650	-634 614

BORETTSLAGET SANNAN PARK
ORG.NR. 983 139 175, KUNDENR. 9272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 325 493	3 122 136	3 202 000	3 350 000
Andre inntekter	3	42	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 325 535	3 122 136	3 202 000	3 350 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-18 753	-17 524	-18 500	-19 000
Forretningsførerhonorar		-92 685	-88 465	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-10 588	-64 513	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-326 815	-1 271 229	-355 000	-360 000
Forsikringer		-141 381	-126 677	-140 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-470 090	-380 306	-465 000	-508 000
Energi/fyring		-63 790	-72 012	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 982	-167 298	-223 000	-232 000
Andre driftskostnader	10	-322 252	-437 771	-411 500	-429 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 735 205	-2 705 665	-1 861 870	-1 970 000
DRIFTSRESULTAT		1 590 330	416 471	1 340 130	1 380 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 622	19 807	0	0
Finanskostnader	12	-434 579	-392 268	-413 000	-372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-419 957	-372 461	-413 000	-372 000
ÅRSRESULTAT		1 170 373	44 010	927 130	1 008 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 170 373	44 010		

BORETTSLAGET SANNAN PARK
ORG.NR. 983 139 175, KUNDENR. 9272

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 174 239	32 174 239
Langsiktige fordringer	14	4 377 359	4 879 313
SUM ANLEGGSMIDLER		36 551 598	37 053 552
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		211 295	241 497
Forskuddsbetalte kostnader		74 001	205 816
Andre kortsiktige fordringer	15	689	0
Driftskonto OBOS-banken		111 514	98 688
Sparekonto OBOS-banken		5 260	5 077
SUM OMLØPSMIDLER		402 759	551 078
SUM EIENDELER		36 954 357	37 604 630
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		5 159 325	3 988 951
SUM EGENKAPITAL		5 163 125	3 992 751
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 234 036	6 896 446
Borettsinnskudd	17	20 650 428	20 650 428
Annen langsiktig gjeld	18	4 377 359	4 879 313
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 261 823	32 426 187
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 489	14 099
Leverandørgjeld		269 705	557 882
Påløpte renter		179 511	194 083
Påløpte avdrag		0	399 625
Annen kortsiktig gjeld	19	13 704	20 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		529 409	1 185 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 954 357	37 604 630
Pantstillelse	20	74 810 428	74 810 428
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.03.2025
Styret i Borettslaget Sannan Park


Mona Helberg


Elin Johanne Olsen


Helge Ersøy


Hallvard Haugen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader omsorgsboliger	1 042 272
Kapitalkostnader omsorgsboliger	905 904
Felleskostnader seniorboliger	565 416
Kapitalkostnader seniorboliger	562 047
TV/Internett	221 354
Garasje	28 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 325 493

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	42
SUM ANDRE INNTEKTER	42

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 753.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 588
SUM KONSULENTHONORAR	-10 588

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-27 467
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 734
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 978
Drift/vedlikehold brannsikring	-115 267
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 369
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-326 815

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-286 719
Vann- og avløpsavgift	-145 543
Feieavgift	-12 258
Renovasjonsavgift	-316 014
Kommunale avgifter, andel Stemorsenga BL	290 445
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-470 090

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 130
Renhold ved firmaer	-226 230
Snørydding	-68 279
Andre fremmede tjenester	-578
Trykksaker	-4 444
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-3 038
Øreavrounding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-322 252

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	366
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 044
SUM FINANSINNTEKTER	14 622

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-412 029
Renter på leverandørgjeld	-572
Renter og provisjon på kassekreditt	-21 978
SUM FINANSKOSTNADER	-434 579

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	43 158 928
Avskrevet tidligere år	-10 984 689
SUM BYGNINGER	32 174 239

Tomten er kjøpt.

Gnr.23/bnr.720 m.flere

Bygningene er ikke videre avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån i Husbanken som gjelder Stemorsenga BL	4 377 359
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	4 377 359

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Faktura som gjelder Stemorsenga BL	689
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	689

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-8 750 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	7 128 080
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	385 028
----------------	---------

-1 236 892

Kommunalbanken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2001	-13 800 000
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	8 525 474
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	277 382
----------------	---------

-4 997 144

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 234 036
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-20 650 428
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 650 428

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Lån i Husbanken som gjelder Stemorsenga BL	-4 377 359
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 377 359

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig depositum (portåpnere)	-7 300
Strøm desember	-6 404
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 704

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 650 428
Pantelån	26 884 464
TOTALT	47 534 892

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 174 239
TOTALT	32 174 239

NOTE: 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å refinansiere lån.

Stemorsenga Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter			
Felleskostnader driftsdel		1 051 776	1 615 104
Felleskostnader kapitaldel		710 208	0
Andre driftsinntekter	1	81 863	0
Sum driftsinntekter		1 843 847	1 615 104
Driftskostnader			
Personalkostnader	2	-7 050	-8 620
Styrehonorar		-49 998	-50 000
Forretningsfjrrerhonorar		-48 889	-47 673
Honorar administrative tjenester		-8 620	-8 863
Eksterne honorar	3	-40 334	-26 691
Vaktmestertjenester		-187 389	-158 763
Ljpende vedlikehold	4	-50 748	-70 497
Elektroniske fellesavtaler		-158 352	-152 351
Forsikring		-125 807	-108 428
Kommunale tjenester og renovasjon		-297 230	-252 898
Energi, felles		-85 237	-88 620
Andre driftsutgifter	5	-28 557	-46 101
Sum driftskostnader		-1 088 210	-1 019 504
DRIFTSRESULTAT		755 637	595 600
Finansinntekter og kostnader			
Finansinntekter		8 410	6 406
Finanskostnader		-208 759	-155 587
Netto finansposter		-200 349	-149 181
Resultat frjr skattekostnad		555 288	446 419
OrdinNrt resultat etter skatt		555 288	446 419
i RSRESULTAT	6, 10	555 288	446 419
Disponering av totalresultat:		555 288	446 419
Overfjrt til annen egenkapital		555 288	446 419

Stemorsenga Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 11	27 360 000	27 360 000
Sum anleggsmidler		27 360 000	27 360 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	16 019	0
Periodiserte kostnader	8	34 668	30 573
Mellomregning Klare Finans	8	235	30 590
Opptjente renter	8	8 410	6 406
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	94 494	152 629
Sum omløpsmidler		153 826	220 198
SUM EIENDELER		27 513 826	27 580 198

Stemorsenga Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	7 675 298	7 120 010
Sum egenkapital		7 699 298	7 144 010
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	11, 12	4 249 977	4 753 399
Borettsinnskudd	11, 13	15 360 000	15 360 000
Sum langsiktig gjeld		19 609 977	20 113 399
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 631	283 692
Skyldig off. myndigheter		0	108
Forskudd kunder		0	30 590
P ³ løypte kostnader		178 921	8 400
Sum kortsiktig gjeld		204 552	322 789
Sum gjeld		19 814 529	20 436 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 513 826	27 580 198
Pantstillelser	11	19 609 977	20 113 399

Sted: _____, dato: _____

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. 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. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forsikterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett 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 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 annen gjeld gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	81 863	0
Sum andre inntekter	81 863	0

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 097
Reisekostnader	0	1 523
Sum personalkostnader	7 050	8 620

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	2 231	0
Juridisk rådgivning	23 750	18 329
Teknisk rådgivning	5 469	0
Sum eksterne honorarer	40 334	26 691

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
 Fakturerte tjenester gjelder rådgivning fra forvalter.
 Juridisk rådgivning gjelder advokatbistand ifm sammenslåing/fusjon.
 Teknisk rådgivning gjelder befaring og rådgivning vedrørende myklukt.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	33 755	21 531
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	8 195
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	3 250	5 281
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 744	21 802
Reparasjon og vedlikehold annet	2 999	13 687
Sum vedlikehold	50 748	70 497

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 150	1 405
Telefon og porto	4 200	0
Drift maskiner	0	190
Gaver	0	1 375
Kostnader vedr. styrearbeid	961	507
Generalforsamling/årsmøte	8 825	9 875
Kurskostnader	0	26 995
Bankgebyrer	632	661
Andre gebyrer	7 785	1 795
Tilskudd bomiljø	0	763
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 680	2 535
Dagligvarer	426	0
Julebord/styresamling	898	0
Sum andre driftsutgifter	28 557	46 101

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	-102 591	-36 620
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	555 288	446 419
Avdrag på	-503 422	-512 390
i rets endring i disponible midler	51 866	-65 971
Disponible midler i periodens slutt	-50 725	-102 591
Disponible og merkn. midler justert for langsiktige avsetninger	-50 725	-102 591

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler ved periodens slutt. Borettslaget fusjonerer med et annet borettslag f.o.m. januar 2025.

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 314 590	24 045 410	60 000
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	60 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 314 590	24 045 410	0
Antatt levetid i år :			5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i 2002.

Tomter er anskaffet i 2000.

Note 8 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest; ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	64
Bankinnskudd	94 491	152 565
Sum bankinnskudd	94 494	152 629

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	7 144 010	6 697 591
Andelskapital 01.01	24 000	24 000
Andelskapital 31.12	24 000	24 000
Annen egenkapital 01.01	7 120 010	6 673 591
i rets resultat	555 288	446 419
Annen egenkapital 31.12	7 675 298	7 120 010
SUM EGENKAPITAL 31.12	7 699 298	7 144 010

Andelskapitalen er kr 24 000,- fordelt p³ 24 andeler - kr 1 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 11 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 360 000
Restgjeld 31.12	19 609 977

P³ lydende pantstillelser var kr 27 410 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
B³ de l³ n og borettsinnskudd er tinglyst p³ Sannan Park Borettslag.

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Form ³ l:	Oppføringsl ³ n
L ³ nenummer:	14615671620
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2001
Rentesats:	4.677 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig l ³ nebelg ³ p:	12 050 000
L ³ nesaldo 01.01:	4 753 399
Avdrag i perioden:	503 422
L ³ nesaldo 31.12:	4 249 977
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 358 454

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 14615671620	24	177 082	4 249 968

Note 13 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	15 360 000	15 360 000
Sum innskudd	15 360 000	15 360 000



Block Watne

TILGINGSKONTRAKT	
Kjøper: [blank] Salger: [blank]	
Dato:	15 des 2000
Pris i kr:	[blank]
Beløp i kr:	99/03746

[illegible]



KOPI

Block Watne
Vestre Rosten 81

FERDIGATTEST

N-7075 TILLER

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
99/03746/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
13.01.2003

RANHEIMSVEGEN 189A-H, FERDIGATTEST

Byggested: Ranheimsvegen 189A-H Gnr.: 23 Bnr.: 1
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: PANARK AS
Tiltakshaver: Ranheim Utbyggingsselskap
Arbeidets art: Boligbygg
Tiltakets art: Nybygg

Vi viser til anmodning om ferdigattest, stemplet mottatt 09.12.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0068/01, DB 0071/01 og DB 0317/01.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Kopi:
Ranheim Utbyggingsselskap, Optiman AS, Kongens gate 30, 7012 TRONDHEIM.
PANARK AS, Vilh. Stormsgt. 1, 7013 TRONDHEIM.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri / lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.3)

- Gate / veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Jernbane

OFFENTLIGE FROMRÅDER (400)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.4)

LINJESYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSENING (1201)
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- STØYSKJERM PÅ VOLL
- BEIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES (1204)
- BYGGEOMRÅDE (1211)
- BEIENDOMSGRENSE 1 m

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.5)

- Nettstasjon

SPECIALOMRÅDER (600)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.6)

- Restriksjonsområde / friskt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles gangveg

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. § 25, 2. ledd)

- OMRIS AV PLANLAGT BEBYGGELSE (1213)
- OMRIS AV EKISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN (1214)
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET (1215)
- REGULERT SENTRULSVEG (1221)
- ANVISNING AV AVKJØRSEL (1242)

18.05.1999 JD

19.05.2000 JD

TRONDHEIM KOMMUNE

BEBYGGELSESPÅN FOR DEL AV
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SANNAN, RANHEIM,
G.n.23, b.n. 1, TRONDHEIM, MED TILLEGGENDE OMRÅDER.
FELT B2- B3- B4.

REVISJONER	DATO	SIGN./REVISJONER	DATO	SIGN.
Felt 3-4	18.05.1999	JD		
Felt 3-4	19.05.2000	JD		

MALESTOKK: 1:1000

KARTBLAD:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet

1. behandling i Bygningsetat / Det faste utvalg for plansaker

Utlekking til offentlig ettersyn

2. behandling i Bygningsetat / Det faste utvalg for plansaker

Evt. nytt offentlig ettersyn

3. behandling i Bygningsetat / Det faste utvalg for plansaker

Bystyrets vedtak

DATO

SIGN.

033HP

10047b Plansak Kar

PLANEN FREMMET AV: RANHEIM UTBYGGINGSSKAP AS

PLANEN UTARBEIDET AV: PANARIK AS

Vilh. Stormøgt. 1, 7012 Trondheim. Tlf. 73 52 29 84

DATO: TRONDHEIM 14.12.1998.

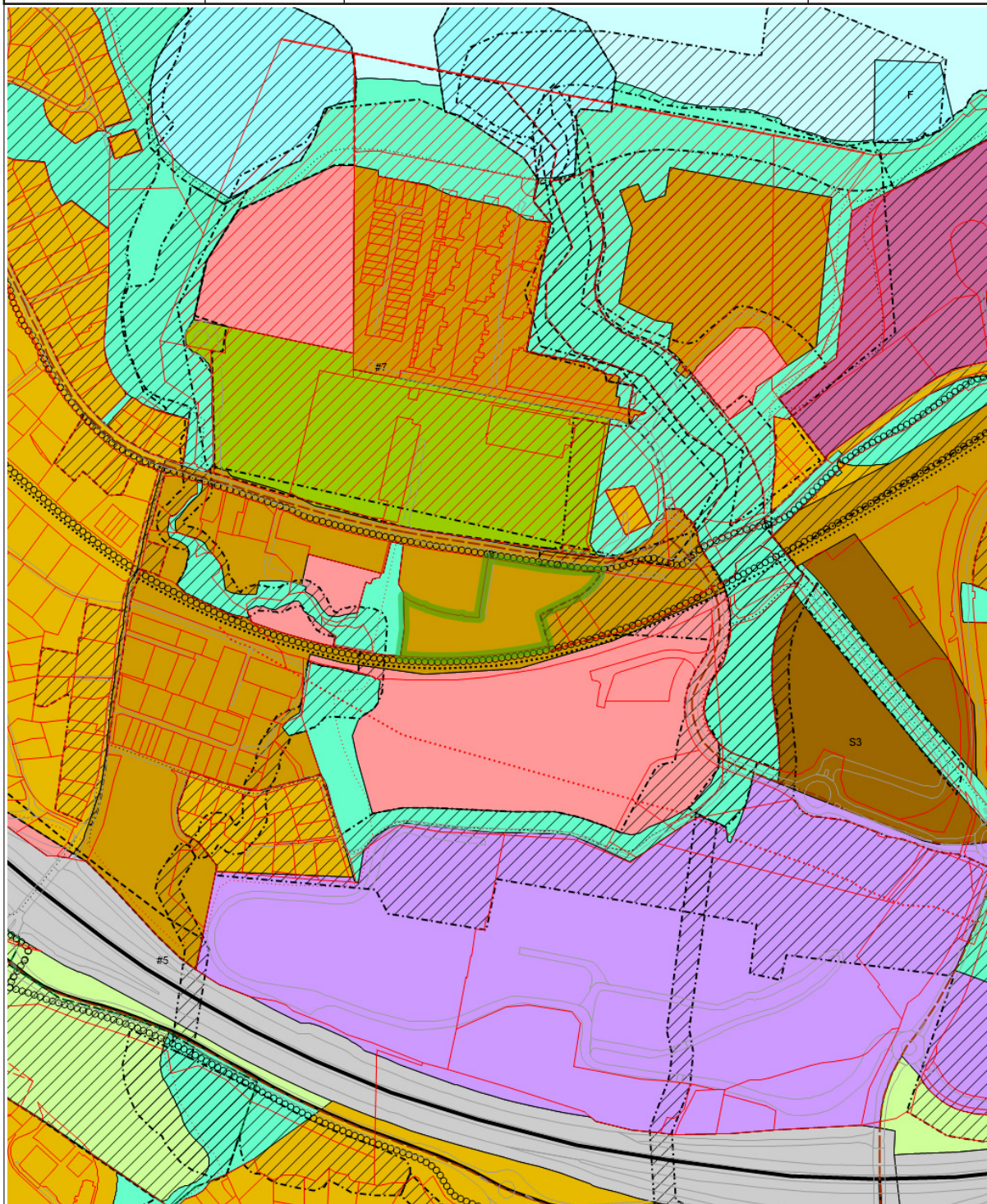
TEGNET JD/ABK

REGULERINGSPLAN NR: 475

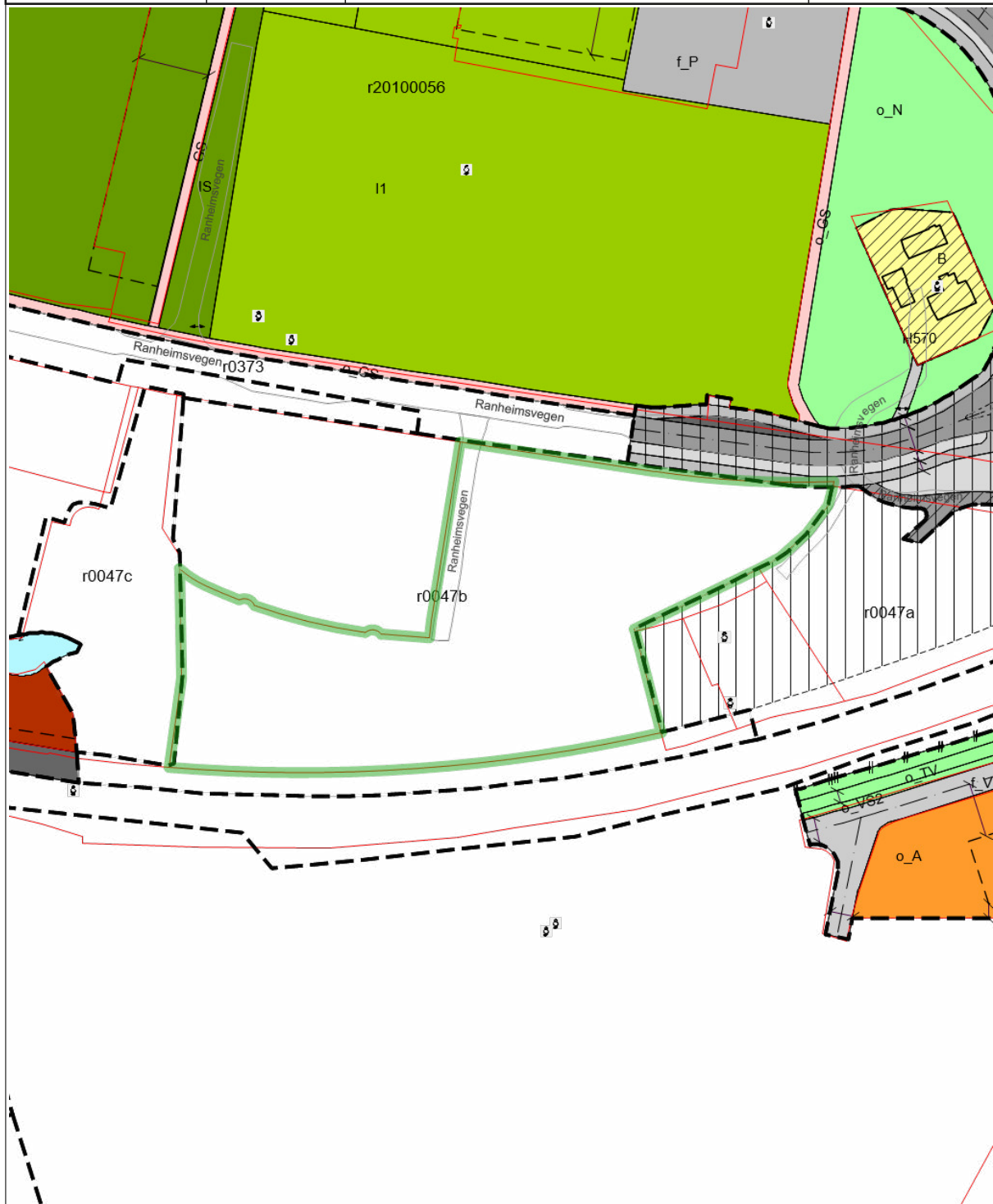
SAKSBEH. JD

ARKIVNR.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 720	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ranheimsvegen 189F 7055 RANHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 720	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ranheimsvegen 189F 7055 RANHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



R 47b, bygn.v. 14.06.00.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B2, B3 OG B4 INNENFOR
REGULERINGSPLAN FOR SANNAN.

Plandato	14.12.1998
Dato for siste revisjon av planen	15.05.2000
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	15.05.2000
Dato for bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak	14.06.00

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er avmerket med reguleringsgrenser.

Området reguleres for følgende formål :

Bygeområder

- Boliger, ny bebyggelse felt B2, B3 og B4

Fellesområder:

- Felles adkomstveg

- Felles gangveg

OMRÅDE FOR BOLIGER

- §1 Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg.
- §2 Tomteutnyttelsen og bebyggelsens plassering skal være i samsvar med det som er vist på plankartet.
- §3 De forskjellige felt kan ha følgende sammensetning:
- B2 skal nyttes til omsorgsboliger med 24 leiligheter
 - B3 skal nyttes til ordinære boliger med 14 leiligheter
 - B4 skal nyttes til ordinære boliger med 24 leiligheter
- §4 Bebyggelsens gesimshøyde er påført plankartet. Takvinkel skal være mellom 23 og 30 grader.
Cotehøyde overkant gulv 1.etasje og gesimshøyde er påført de forskjellige bygninger.
- §5 Det skal opparbeides parkeringsplasser i kjelleretasje og markplan i henhold til Trondheim kommunes parkeringsvedtekter.
- §6 Det skal utarbeides utomhusplan for planområdet som viser plassering av parkeringsplasser, interneveger/gangveger, avfallsplasser, lekeplasser samt beplantning. Utomhusplanen godkjennes i forbindelse med godkjenning av byggetillatelsen og må være utført før innflytting skjer.
- §7 Byggetillatelse innenfor planområdet kan ikke gis før det er tilfredsstillende tekniske anlegg for vann og avløp.
Byggetillatelse kan heller ikke gis før det er tilfredsstillende gangveg til skole.

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel/ felles gangveg

§9 Felles avkjørsel er felles for alle boligene innen planområdet.

§10 Felles gangveg er felles for alle boligene innen planområdet.

ANNET

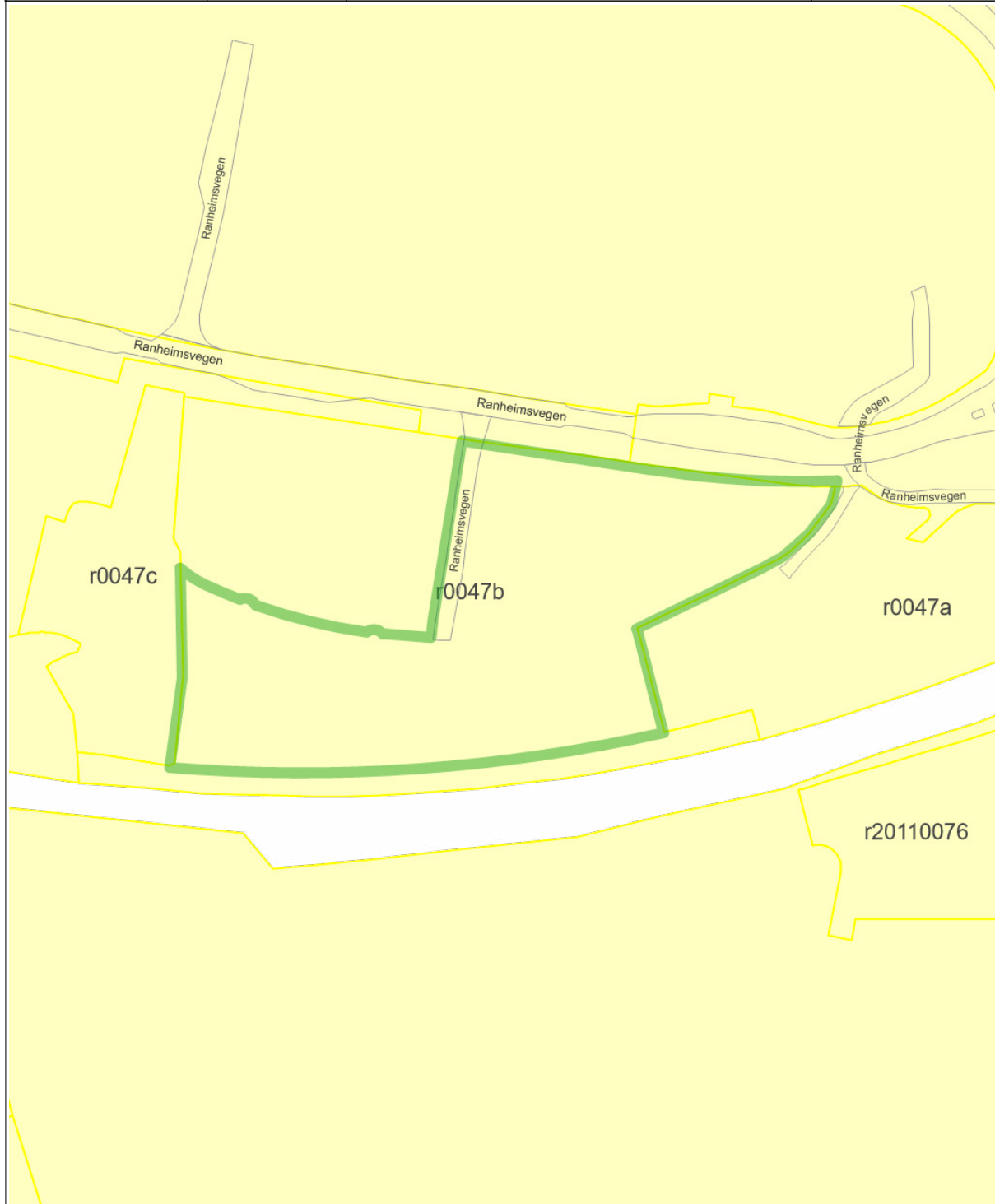
§11 I begge ender av støyskjerm langs jernbanen tilpasses sikkerhetsgjerde for øvrig langs banen.
Tilpassingen skal godkjennes av Jernbaneverket.

§12 Endelig plassering og høyde på skjermingstiltak langs jernbanen og langs Ranheimsvegen bestemmes av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker ved behandling av byggemelding.

Ved gjennomføring av skjermingstiltak skal følgende ekvivalent døgnnivå legges til grunn:
30 dBA innendørs og 55 dBA utendørs.

Støyskjerminen skal ferdigstilles senest samtidig med innflytting av ny bebyggelse.

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 720	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ranheimsvegen 189F 7055 RANHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





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 eieendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



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: Ranheimsvegen 189F
7055 RANHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre