NORDVIK

Theodor Overwiens veg 93

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Theodor Overwiens veg 93

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
43	Vedlegg
49	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 3-roms selveierleilighet. God takhøyde. TG0 på alle punkter. Stor balkong på 14 kvm. P-plass i oppvarmet kjeller.

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**118 630,-**
Totalpris	**4 808 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 739,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Theodor Overwiens veg 93 - En lekker 3-roms selveierleilighet fra 2024 med en særdeles attraktiv beliggenhet. Fra leiligheten og balkongen har man en fantastisk sjøutsikt. Leiligheten fremstår som stilig og romslig grunnet den gode takhøyden og moderne fargevalg. I kjelleren følger det med en parkeringsplass og bod på 5 kvm.

Boligen byr på en rekke kvaliteter, som blant annet:
Ny leilighet fra 2024.
Parkeringsplass i oppvarmet kjeller.
God takhøyde.
Heis i bygget.
Stor balkong på 14 kvm med flott sjøutsikt.
Bod i kjeller på 5 kvm.

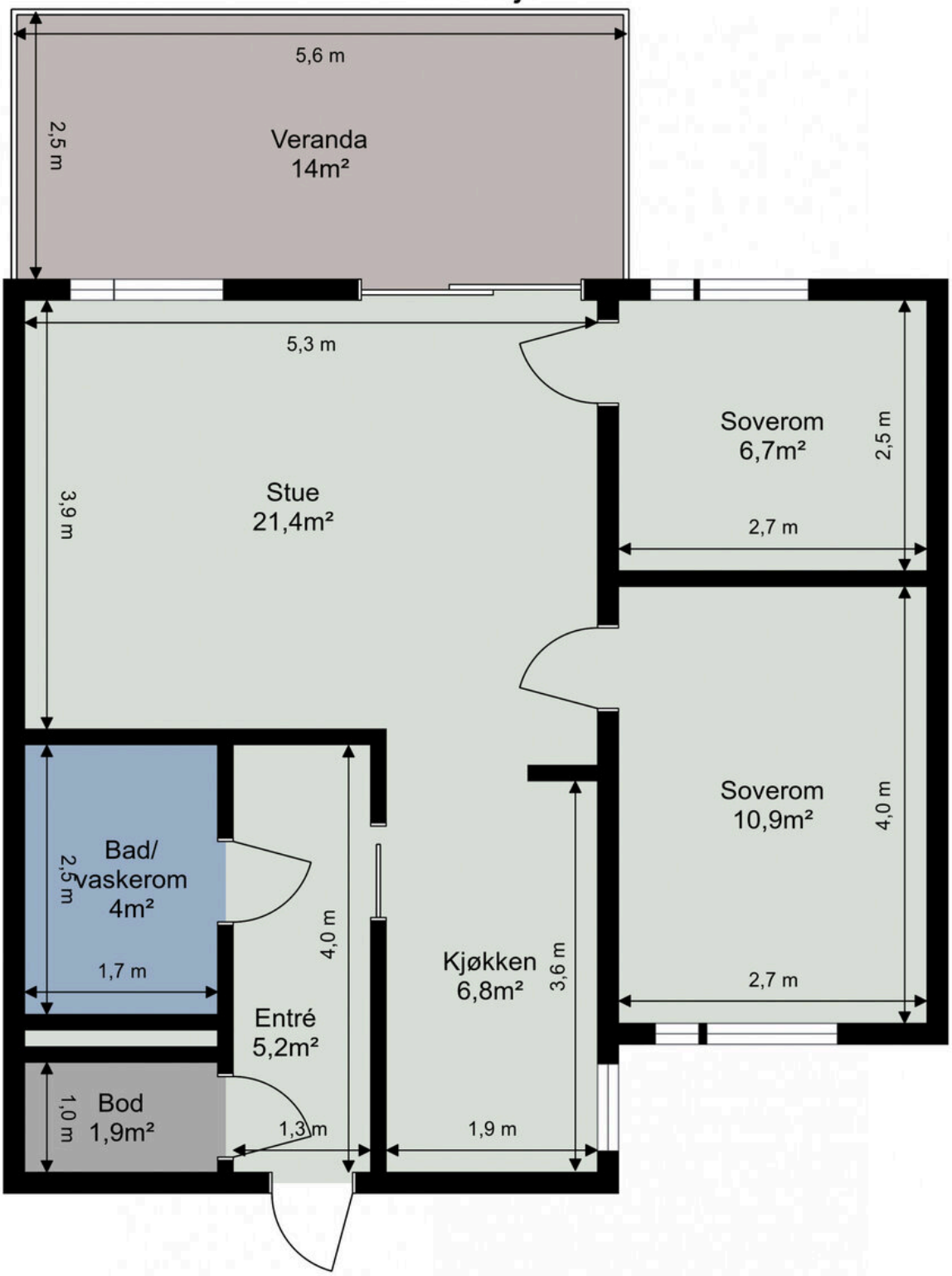
For mer informasjon kontakt eiendomsmegler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@nordvikbolig.no

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Gjetnes takst

Theodor Overwiens veg 93
2. etasje



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






91
93















I kjelleren har man egen parkeringsplass med en bod på 5 kvm like bak parkeringsplassen.





For mer informasjon ta kontakt med eiendomsmegler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@norvikbolig.no

Med sine generøse takhøyde, moderne fargevalg og gunstige plassering har man her muligheten til å få en fantastisk leilighet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0004/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Theodor Overwiens veg 93, 7055 RANHEIM
Gnr 23, bnr 971, snr 114 i Trondheim kommune

Selgere
Martin Skottvoll
Malene Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 821 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 14 kvm. Veranda.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt).

Parkering
Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppmålt og oppgitt i takst/tilstandsrapport i forbindelse med salg.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Det foreligger planer om videre boligbygging på naboeiendommen Ranheim Vestre 3 (RV3), herunder oppføring av nye boligblokker mellom eksisterende byggetrinn. Sameiet har vedtatt avtale om justering av eiendomsgrense i forbindelse med planlagt utbygging.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Energikarakter: B. Oppvarmingskarakter MØRKEGRØNN.

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 739,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader:
- Felleskostnader: Kr. 1 299,-
Tilleggsytelser:
- Forr.førsel, revisjon, styrehonorar, filter: Kr. 500,-
- Tillegg bod: Kr. 100,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: Kr. 83,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 505,-
- Kontingent Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal: Kr. 87,-
- Måler: 1375 Varme Ranheim Vestre II: 1375/114 A konto varme og varmtvann (446 - 114): Kr. 1 165,-
- Det kommer også i tillegg kr 300,- for p-plass i kjeller.

Totalt: kr 4039,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 11 240,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Vann.
- Avløp.
- Eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strømforbruk på 3 220 kWh, tilsvarende 8 500- 9000 kr per år inkl. nettleie.
- Eventuell oppgraderinger av Tv/internett vil komme i tilegg.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 101 147,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 404 586,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med TELIA.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ranheim Vestre II, orgnr. 832738042

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 1 332 112,-

Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 6 364,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP0005576310

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 232 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Med beliggenhet i Theodor Overwiens veg bor du i et veletablert og rolig område på Ranheim, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen kort gangavstand. De daglige innkjøpene gjør du enkelt på Kiwi Humlehaugen, som ligger kun tre minutter unna til fots. For større handler er det en kort kjøretur til både Grilstadporten og Sirkus Shopping, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Området er svært familievennlig, med flere barnehager og skoler i nærheten. Både Markaplassen ungdomsskole og Humlehaugen Doremi barnehage er innenfor en gangavstand på syv minutter, noe som forenkler logistikken i en travel hverdag. Rett utenfor bygget finnes også lekeplass for de minste. For den aktive er det et mangfold av muligheter, med treningssentre som 3T-Ranheim og Impuls Treningssenter Grilstad, samt flotte idrettsanlegg som Ranheim idrettsanlegg og Ranheimshallen i umiddelbar nærhet.

Fra leiligheten er det kort vei til sjøen og flotte turområder. Den populære Ladestien byr på naturskjønne omgivelser for gå- og løpeturer langs kysten, og på varme sommerdager er det deilig med en tur til en av de nærliggende badeplassene. Kollektivforbindelsene er gode, med busstopp like ved og Ranheim stasjon kun ti minutter unna, noe som gir enkel tilgang til Trondheim sentrum. For de som reiser med bil, er det også kort vei til Trondheim Lufthavn Værnes.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten ligger nærmeste bussholdeplass "Ranheim" 4 minutters gange fra leiligheten. Herifra går det hyppige avganger i begge retninger og bussen tar deg inn til byen på ca. 24 minutter. Fra leiligheten er det også kun 10 minutter gange til nærmeste togstasjon "Ranheim togstasjon" hvor det går 2 ulike linjer.

Skoler og barnehager
- Humlehaugen Doremi barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Ranheimsfjæra barnehage (1-5 år) 0,9 km.
- Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år) 1,2 km.

- Hansbakken skole (1-7 kl.) 0,9 km.
- Ranheim skole (1-7 kl.) 1,3 km.
- Vikåsen skole (1-7 kl.) 1,9 km.

- Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 4,1 km.
- Markaplassen skole (8-10 kl.) 5,3 km.
- Malvik videregående skole 5,6 km.
- Barneskolekrets: Hansbakken.
- Ungdsomsskolekrets: Markaplassen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.04.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot godkjente tegninger datert 21.09.2021:
- Ingen avvik.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til nåværende sentrumsformål. Eiendommen ligger i et regulert område med planid r20150012. Relaterte planer har planid r0267, r1017, r1142b, r1166 og r1166b. Det er igangsatt planleggingsarbeid som inkluderer/berører eiendommen, denne har planid K20200016. Dette gjelder utbygging av Ranheim Vestre 3(RV3) med oppføring av nye boligblokker. Selger opplyser om at sameiet har inngått avtale om justering av eiendomsgrense i forbindelse med dette.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

5001/23/971/114:
14.11.2019 - Dokumentnr: 1361650 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Bestemmelse om rettighet og plikter ved bygging, drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:971
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2019 - Dokumentnr: 1361650 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Bestemmelse om rettighet og plikter ved bygging, drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:971
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2020 - Dokumentnr: 3538081 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:971
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2020 - Dokumentnr: 3538081 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:971
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2020 - Dokumentnr: 3538081 - Bestemmelse om bebyggelse
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Gjensidig rett
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:971
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2022 - Dokumentnr: 355893 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Rett til å ha liggende og vedlikeholde avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Bestemmelse om bebyggelse nærmere enn 4 meter til anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:971
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2022 - Dokumentnr: 355988 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:974
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:971
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2026 - Dokumentnr: 164810 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:973
Bestemmelse om lekeapparat med fallunderlag
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2023 - Dokumentnr: 1302964 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 114
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/10593

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 37 520,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke med Nordvik Ekstra Small kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar Max 1 visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 129 995,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mars 2026

Ansvarlig megler
Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Theodor Overwiens veg 93

Skoler

Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	24 min 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8... 467 elever, 27 klasser	10 min 4.1 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	9 min 5.3 km
Cissi Klein videregående skole	9 min
Malvik videregående skole 400 elever	9 min 5.6 km

Sport

Ranheim idrettsanlegg	11 min
Ranheimshallen	12 min
3T-Ranheim	12 min
Impuls Treningssenter Grilstad	8 min

Offentlig transport

Ranheim Linje 1, 41, 44, 54, 106	4 min 0.3 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 8.7 km
Trondheim Værnes	25 min

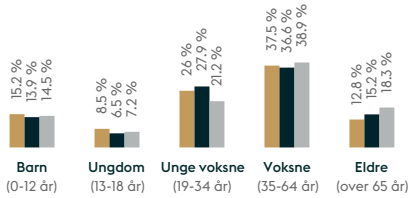
Barnehager

Humlehaugen Doremi barnehage (... 90 barn	7 min 0.6 km
Ranheimsfjæra barnehage (1-5 å... 92 barn	11 min 0.9 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1... 80 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

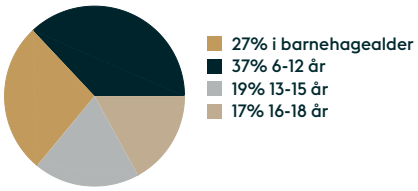
Kiwi Humlehaugen	4 min
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ranheim 5	1 102	496
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



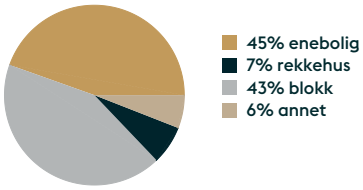
Ladepunkt for el-bil

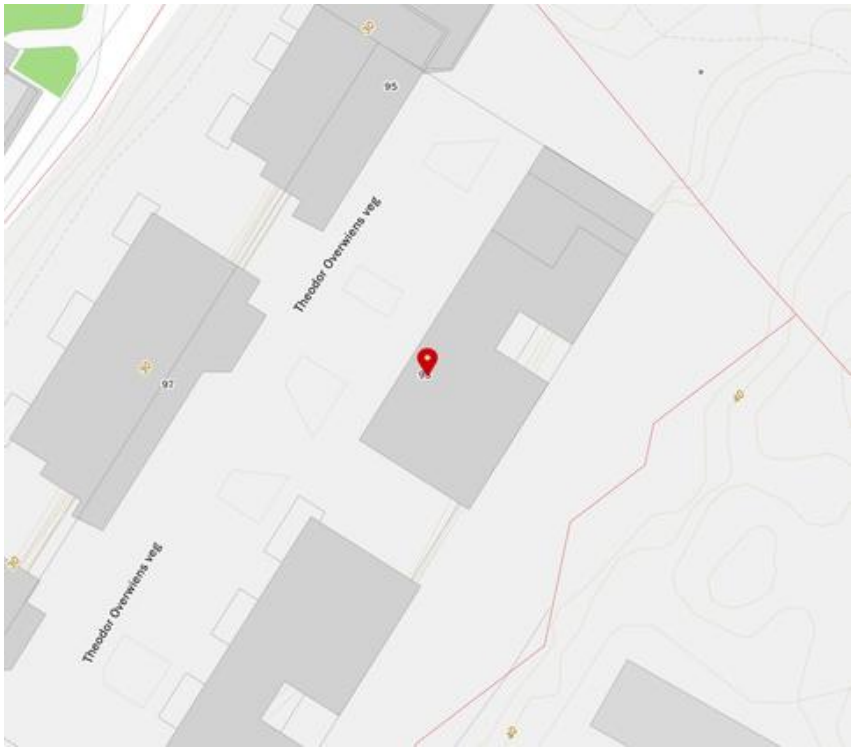
Kiwi Humlehaugen	4 min
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Theodor Overwiens veg 93

7055 RANHEIM

5001/23/971/114/0/0

Rapportdato

13.02.2026

TG 0	7
TG 1	0
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 28.01.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

Om boligen

Adresse: Theodor Overwiens veg 93 , 7055, RANHEIM

Matrikkel: 5001/23/971/114/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Tomt: 9 232.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Malene Johnsen, Martin Skottvoll

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

2.etasje			
Primærrom 59 m^2	**Sekundærrom** 2 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 61 m^2	**BTA** 64 m^2
Beskrivelse primærrom Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 61 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 14 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 61 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 14 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 66 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

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

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

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 09.04.2025.

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

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

3 Vinduer / dører

TG 0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og folierte plater i himling med downlights,.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

5 Kjøkken

TG 0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

6 VVS TG 0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er over toalettsisterne på badet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/971/114/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skottvoll, Martin Holberg	9578-5994-4-3493378	2026-02-13 14:30:40
Johnsen, Malene	9578-5999-4-4225204	2026-02-13 14:36:25

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
13. feb. 2026

Oppdragsnummer
42-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Theodor Overwiens veg 93, 7055 RANHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Malene Johnsen, Martin Skottvoll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0005576310
Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppmålt og oppgitt i takst/tilstandsrapport i forbindelse med salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det foreligger planer om videre boligbygging på naboeiendommen Ranheim Vestre 3 (RV3), herunder oppføring av nye boligblokker mellom eksisterende byggetrinn. Sameiet har vedtatt avtale om justering av eiendomsgrense i forbindelse med planlagt utbygging.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0004/26

Protokoll

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

1. Informasjon om digitalt møte

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jan Moum

2.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Løberg (forretningsfører TOBB)

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

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Stamnes

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

Vedtak:
Antall eiere: 42

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 42

2.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen.

Møtet ble erklært lovlig satt.

3. Justering av grense mellom byggetrinn/eiendommer

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

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

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

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

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

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

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

4. Trondheim Kommune - rett og plikt til vedlikehold

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

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

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

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

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ranheim Vestre II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II

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

1. Informasjon om digitalt møte

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

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

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

Se vedlagt brukerveiledning for gjennomføring av digitalt årsmøte.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Jan Moum

2.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Heidi Løberg (forretningsfører TOBB)

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

Forslag til vedtak: Kristian Stamnes

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

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

2.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes med evt. bemerkninger.

3. Justering av grense mellom byggetrinn/eiendommer

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

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

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

4. Trondheim Kommune - rett og plikt til vedlikehold

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

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

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

Ranheim, 04.12.2025
Sameiet Ranheim Vestre II
Styret

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Jan Moum som møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Jan Moum, styreleder

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Aina Korshavn som sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Aina Korshavn, styremedlem

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

Jorun Dybvad meldte seg til å signere protokollen.

Vedtak:

Valgt ble: Jorun Dybvad, eier

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 45

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 46

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Ingen innvendinger.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Ingen innvendinger.

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ingen innvendinger.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Årsmelding ble gjennomgått

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret fordeler selv beløpet på styrets medlemmer.

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

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Brannvern

Sak fra Elena Kråkevik.

Brannvern Ranheim Vestre II

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Årsmøtet tar styrets gjennomgang til orientering.

5.2 Begrensning av lyd og vibrasjoner fra lydanlegg i leiligheter

Sak fra Elisabeth Devi Blissfield.

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 7: RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

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

5.3 Kameraovervåking

Kameraovervåking må:

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

Krav:

- Skilting
- Sletting (1 uke)

Om kameraovervåkingen

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

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

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

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

5.4 Vedtektsendring - nytt punkt om kameraovervåking

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

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

5.5 Røyking - forslag til nytt punkt i husordensreglene

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

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Styremedlem for 1 år

På valg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

Stiller til gjenvalg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

Vedtak:

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

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Bjørn Otto Valstad

Stiller til gjenvalg: Bjørn Otto Valstad

Vedtak:

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

Protokoll for Sameiet Ranheim Vestre II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Brannvern

Sak fra Elena Kråkevik.

Brannvern Ranheim Vestre II

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Årsmøtet tar styrets gjennomgang til orientering.

5.2 Begrensning av lyd og vibrasjoner fra lydanlegg i leiligheter

Sak fra Elisabeth Devi Blissfield.

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Kameraovervåking

Kameraovervåking må:

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

Krav:

- Skilting
- Sletting (1 uke)

Om kameraovervåkingen

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

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

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.4 Vedtektsendring - nytt punkt om kameraovervåking

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.5 Røyking - forslag til nytt punkt i husordensreglene

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

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

6. Valg

6.1 Styremedlem for 1 år

På valg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Bjørn Otto Valstad

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ranheim, 23.04.2025
Sameiet Ranheim Vestre II
styret

Sameiet Ranheim Vestre II - Resultatregnskap 2024

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

Sameiet Ranheim Vestre II - Balanse 2024

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

Sameiet Ranheim Vestre II - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 332 112	0
Sum egenkapital		**1 332 112**	**0**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		417 786	0
Forskudd kunder		63 294	0
Forskutterte inntekter MBU		494 574	0
Påløpte kostnader		193 500	0
Annen kortsiktig gjeld		93	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 169 248**	**0**
Sum gjeld		**1 169 248**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 501 360**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Jan Moum Leder	Monica Steen Styremedlem	Aina Kristin Skjervø Korshavn Styremedlem
Andreas Faaness Styremedlem	Karen Sofie Ulfsnes Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Sameiet hadde sitt første driftsår i 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	95 606	0
Forr.honorar/revisjon	139 898	0
Kontingent	63 584	0
Sum andre tillegg	**299 088**	**0**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	1 210 000	0
Sum andre inntekter	**1 210 000**	**0**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Reisekostnader	186	0
Sum personalkostnader	**186**	**0**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 500	0
Sum eksterne honorarer	**7 500**	**0**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	146 605	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	**146 605**	**0**

Boligselskapet er tilknyttet Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller og Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	75 714	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	104 219	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 800	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	14 636	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**202 369**	**0**

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	82 992	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 303	0
Reparasjon og vedlikehold annet	681	0
Sum vedlikehold	**100 976**	**0**

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	33 982	0
Kontorrekvisita, trykksaker	263	0
Generalforsamling/årsmøte	2 909	0
Kurskostnader	14 000	0
Bankgebyrer	569	0
Andre gebyrer	3 961	0
Tilskudd bomiljø	2 749	0
Julebord/styresamling	1 614	0
Andre kostnader	501	0
Sum andre driftsutgifter	**60 548**	**0**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 332 112	0
Tilgang av anleggsmidler	-50 000	0
Årets endring i disponible midler	**1 282 112**	**0**
Disponible midler i periodens slutt	**1 282 112**	**0**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 282 112**	**0**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	50 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 000

Antatt levetid i år :

Sameiets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Sportsbod er anskaffet i 2024

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 107 198	0
Sum bankinnskudd	**1 107 198**	**0**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	1 332 112	0
Annen egenkapital 31.12	**1 332 112**	**0**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 332 112**	**0**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ranheim Vestre II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ranheim Vestre II

Styreleder	Jan Moum (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Andreas Faaness (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Karen Sofie Ulfsnes (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Monica Steen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Aina Kristin Skjervø Korshavn (sign.)	10.04.2025

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET RANHEIM VESTRE II

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

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

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

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

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

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

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

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Ranheim Vestre II	**Vår ref.:**	1375/114	**Fødselsdato eier:** 09.10.1999
Theodor Overwiens veg 93	**Type:**	Sameie frittstående	**Fødselsdato medeier:** 06.11.1996
7055 RANHEIM	**Eiere:**	Martin Holberg Skottvoll, Malene Johnsen	
Organisasjonsnr: 832 738 042	**Seksjonsnr:**	114	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 739**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 299
Tilleggsytelser:	Forr.førsel, revisjon, styrehonorar, filter	500
	Tillegg bod	100
	Fastbeløp måling og avregning energi	83
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	505
	Kontingent Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal	87
Måler:	1375 Varme Ranheim Vestre II: 1375/114 A konto varme og varmtvann (446 - 114)	1 165

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

Kollektiv avtale med TELIA

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

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 12.02.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	248
Annen formue:	10 438	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	114		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	23/971 - seksjon:114
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Ranheim Vestre II	**Vår ref.:** 1375/114	**Fødselsdato eier:**	09.10.1999
Theodor Overwiens veg 93	**Type:** Sameie frittstående	**Fødselsdato medeier:**	06.11.1996
7055 RANHEIM	**Eiere:** Martin Holberg Skottvoll, Malene Johnsen		

Organisasjonsnr: 832 738 042

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0005576310

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	61
Parkeringstype:	Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller - se vedtekter ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

REALSAMEIET RANHEIM VESTRE FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte 10.10.2023
Endret i ekstraordinært årsmøte 26.09.2024

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Realsameiet Ranheim Vestre Fellesareal.

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

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

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

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

Området omfatter felles vei, fortau og grøntareal.

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

Hver bruksenhet utgjør 1 sameieandel.

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

Sameiere er seksjonseiere i følgende matrikkelenheter:

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

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

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

opphold, gang- og adkomst.

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

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

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

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

5 SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

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

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

6 SAMEIETS STYRE

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

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

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

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

- kostnader til drift av felles vei, fortau og felles grøntanlegg
- eiendomsskatt og eventuelle kommunale avgifter
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsførsel og eventuelle styrehonorar

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

8 ORDENSREGLER

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

9 OPPLØSNING

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

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

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kvittering for levert ordre: 1141788

Oppdragsnummer: 42-0004/26
Matrikkel: 5001/23/971/0/0
Adresse: Theodor Overwiens veg 93, 7055 RANHEIM
Ordre bestilt: 2026-02-12 12:23:18
Ordre ferdig: 2026-02-17 15:00:28

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
PAKKE A Meglerpakke bolig	4321,-
Total	4321,-

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/80104-55

PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

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

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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

Kopimottaker: TRYM BOLIG AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

forvaltningsloven § 42.

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

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

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

Trondheim	Kulturminnekartet					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Theodor Overwiens veg 91 7055 RANHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring


Hensynssone i Kommuneplanens arealdel


Bygningsinfo matrikkel

InfoAksomhet

Eiendomsgrenser


Udefinert bygning


Bygning

Kanal og grøft


Gang- og sykkelveg


Veg

Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad

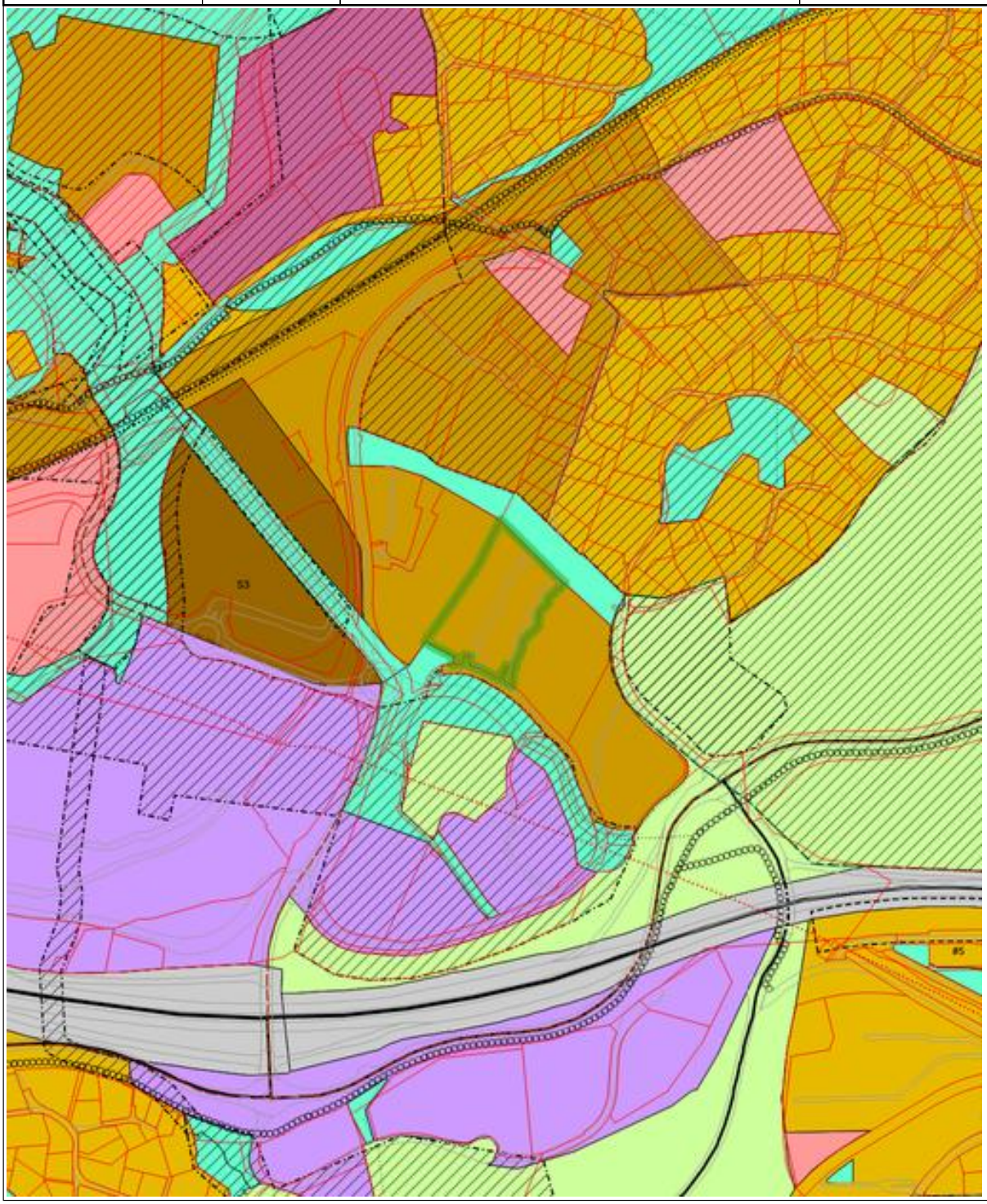


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Theodor Overwiens veg 91 7055 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg


Område med innsigelse


Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6


Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi


Område for grunnvannsforsyning


Hensyn annen fare (avfallsdeponi)


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Byggegrense - grønn strek


Turveg / turdrag

Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - på bakken


Framtidig jernbane - på bakken


Jernbane - bro


Framtidig jernbane - tunell


Kollektivtrase


Fjernveg


Hovedveg


Hovedveg bru


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting

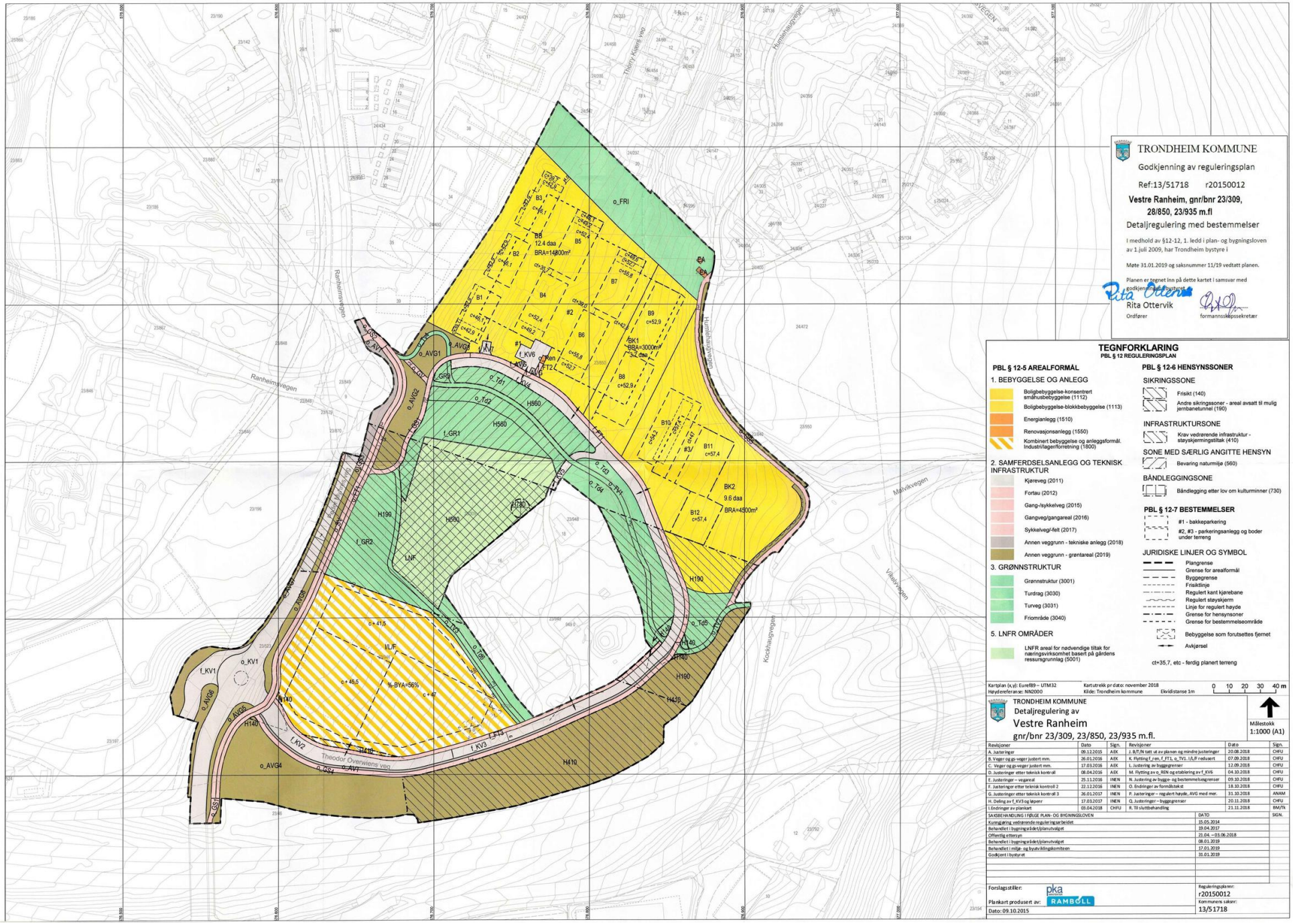

Næringsbebyggelse


Grav og urnelund


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Blå/grønnstruktur


LNFR


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:13/51718 r20150012
Vestre Ranheim, gnr/bnr 23/309, 28/850, 23/935 m.fl
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i
Møte 31.01.2019 og saksnummer 11/19 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Ordfører
formannskapssekretær
TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
PBL § 12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
Energianlegg (1510)
Renovasjonsanlegg (1550)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Industrilager/forretning (1800)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Gangveg/gangareal (2016)
Sykkelveg/-felt (2017)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur (3001)
Turdrag (3030)
Turveg (3031)
Friområde (3040)
5. LNFR OMRÅDER
LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5001)
PBL § 12-6 HENSYNSSONER
SIKRINGSSONE
Frisikt (140)
Andre sikringssoner - areal avsatt til mulig jernbanetunnel (190)
INFRASTRUKTURSONE
Krav vedrørende infrastruktur - støyskjerming/tiltak (410)
SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
Bevaring naturmiljø (560)
BÅNDLEGGINGSONE
Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
PBL § 12-7 BESTEMMELSER
#1 - bakkeparkering
#2, #3 - parkeringsanlegg og boder under terreng
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane
Regulert støyskjerm
Linje for regulert høyde
Grense for hensynsoner
Grense for bestemmelsesområde
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Avkjørsel
ct+35.7, etc - ferdig planert terreng
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrelk pr dato: november 2018
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Vestre Ranheim
gnr/bnr 23/309, 23/850, 23/935 m.fl.
Målestokk 1:1000 (A1)
Revisjoner
Dato
Sign.
A. Justeringer 09.12.2015 AEK
B. Veger og gs-veger justert mm. 26.01.2016 AEK
C. Veger og gs-veger justert mm. 17.03.2016 AEK
D. Justeringer etter teknisk kontroll 08.04.2016 AEK
E. Justeringer – vegareal 25.11.2016 INEN
F. Justeringer etter teknisk kontroll 2 22.12.2016 INEN
G. Justeringer etter teknisk kontroll 3 26.01.2017 INEN
H. Deling av f_KV3 og løpenr 17.03.2017 INEN
I Endringer av plankart 09.04.2018 CHFU
J. Justering av f_REN og etablering av f_KV6 04.10.2018 CHFU
K. Flytting f_ren, f_FT1, o_TV1 , I/L/F redusert 07.09.2018 CHFU
L. Justering av byggegrenser 12.09.2018 CHFU
M. Flytting av o_REN og etablering av f_KV6 04.10.2018 CHFU
N. Justering av bygge- og bestemmelsesgrenser 09.10.2018 CHFU
O. Endringer av formålstekst 18.10.2018 CHFU
P. Justeringer – regulert høyde, AVG med mer. 31.10.2018 ANAM
Q. Justeringer – byggegrenser 20.11.2018 CHFU
R. Til sluttbehandling 21.11.2018 BM/TK
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
DATO
SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet 15.05.2014
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 19.04.2017
Offentlig ettersyn 21.04. – 03.06.2018
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 08.01.2019
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen 17.01.2019
Godkjent i bystyret 31.01.2019
Forslagsstiller:
Plankart produsert av:
pka
RAMBØLL
Dato: 09.10.2015
Reguleringsplannr:
r20150012
Kommunens saksnr:
13/51718

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Theodor Overwiens veg 91 7055 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Nettverksstasjon
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Byggetiltak
- Bolig
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Europaveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg undergang
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Skjerm
- Vegbom
- Stitrapp
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegbom
- Stitrapp
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Nettverksstasjon grunnriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Sti
- Udefinerte bygg
- Fiskeri og landbruk
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

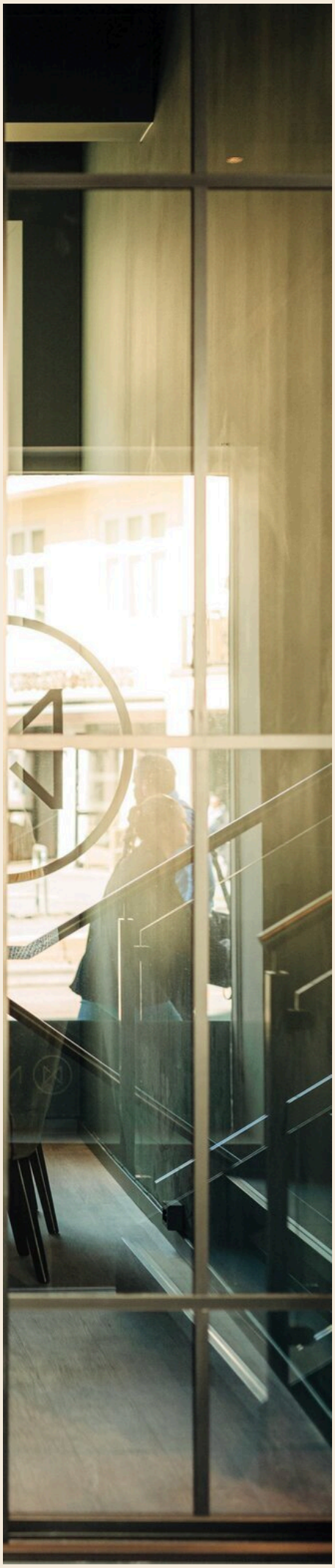


Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0004/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Theodor Overwiens veg 93 7055 RANHEIM
Matrikkel: Gnr 23, bnr 971, snr 114 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Petter Westermann

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
p.westermann@nordvikbolig.no
965 13 690