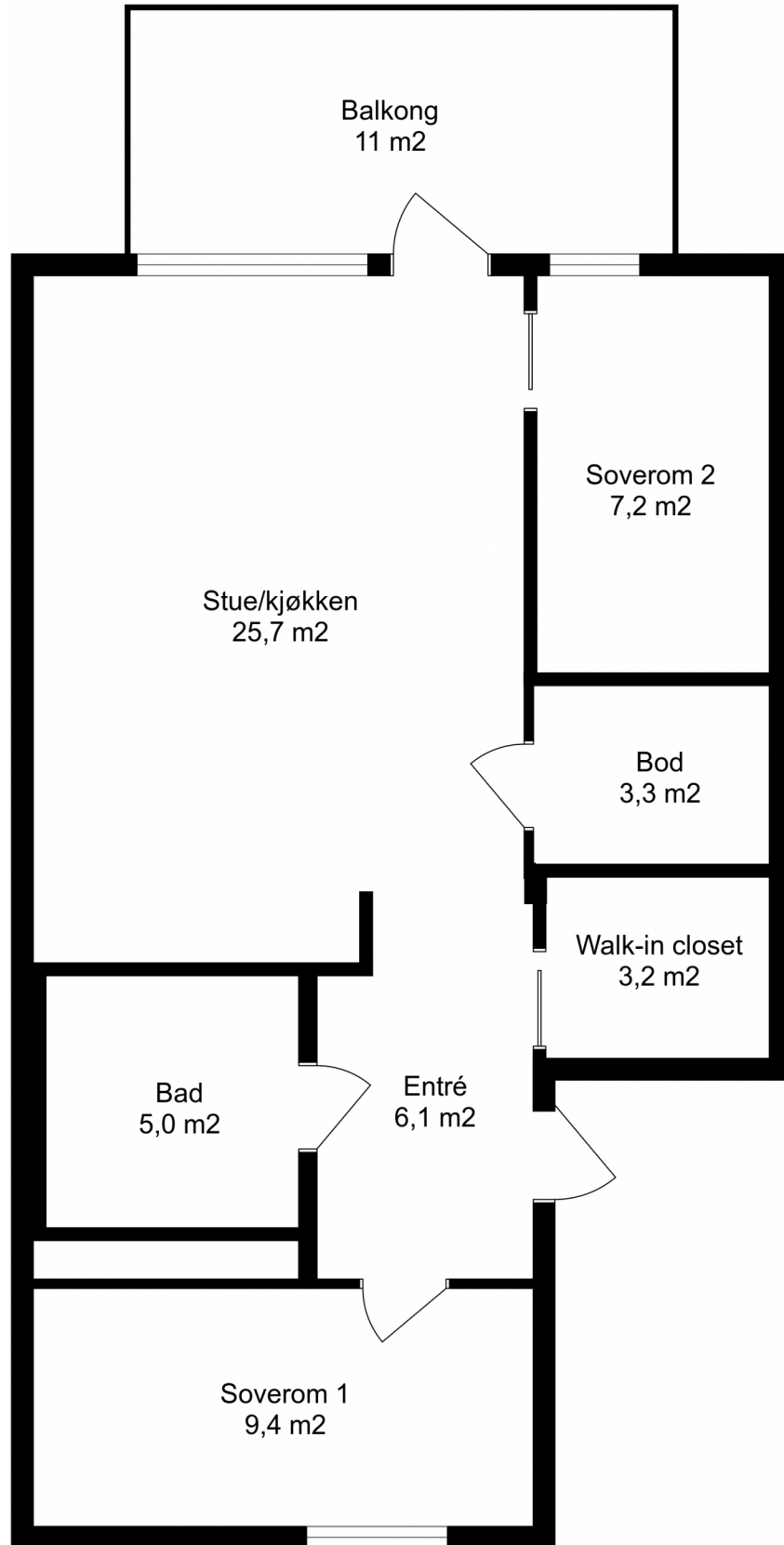


3. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Moholt	Oppdragsnr.	11260013
Adresse	Horgsletta 38		
Postnr.	7055	Sted	RANHEIM
Selgers navn	Filip Henryk Serwach		
Selgers navn	Natalia Anna Serwach		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Det er ordnet via sameiet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Initialer selger:

F S
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Initialer selger:

F S
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Initialer selger:

F S
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

Initialer selger:

F S
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Sameiet har ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til 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?

- Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

- Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- Nei Ja

Initialer selger:

F S
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:

F S

N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.04.2026

Signert av Filip Henryk Serwach

Signert av Natalia Anna Serwach

Initialer selger:
F S
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

 Leilighet.

 Horgsletta 38, 7055 RANHEIM

 TRONDHEIM kommune

 gnr. 24, bnr. 432, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22505-1295

Eiendomsverdi ref nr: MO1876

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Frode Vigdal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal

Jan-Frode Vigdal
Uavhengig Takstingeniør
jan.frode@fyksentakst.no
906 43 204



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

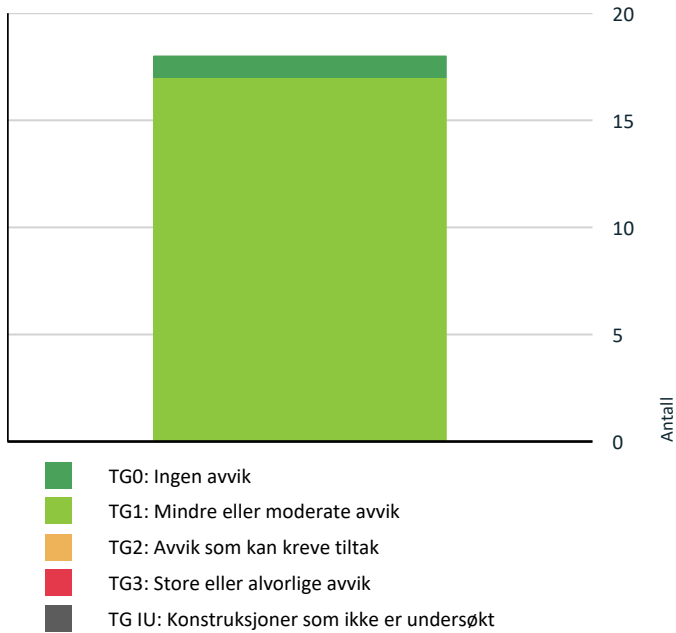
Leilighet.

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

Leilighetens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, inegn avvik fra vedlagte tegninger ble registrert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET.

Byggeår
2018

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 3-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Dørene er fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er fra byggeår og er oppført i stål og tre. Gulvet er belagt med terrassebord av tre, rekkverket er av glass og metall. Avrenning fra gulvflate og eventuell tekking er skjult under terrassebord og ble ikke kontrollert.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater er fra byggeår.
Innvendig er det gulv av parkett og flis. Veggene har malte flater. Innvendige tak har nedforet platehimling og malt betongdekke.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere består av støpt betongdekke.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +/- 5 mm ved måling av hele rom.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er en baderomskabin og har blitt bygget på en fabrikk, deretter har modulen blitt fraktet og montert på byggeplass.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket innvendig er av malt glatt flate.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av metall og er fra byggeår. Klemring og membran/mansjett er skjult på grunn av oppbygningen av sluket og ikke mulig og kontrollere. Det forutsettes at membran/slukmansjett er klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusj plass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørfordelingsskap. Baderomsinnredning; servantplate på underskap og speil med 2 sideskap.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, tilluftspalte under dørblad.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en baderomskabin.

Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integreerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Vannstoppesystem montert i kjøkkenbenken.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert på soverom 1. Et fordelingskap er montert i innvendig tak på badet. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra byggeår.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår. Ventilasjonsaggregat er montert i boden.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme i radiatorer på stue, rørfordelingen er plassert i rørskapet på soverom 1. Anlegget er fra byggeår.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i boden. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for installasjonsåret er fremvist , datert den 31.03.2018 utført av Totaltek Trøndelag.

Samsvarserklæring for installasjon i badekabin er fremvist , datert den 11.06.2017 utført av G.T Automasjon & Elektroservice AS

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

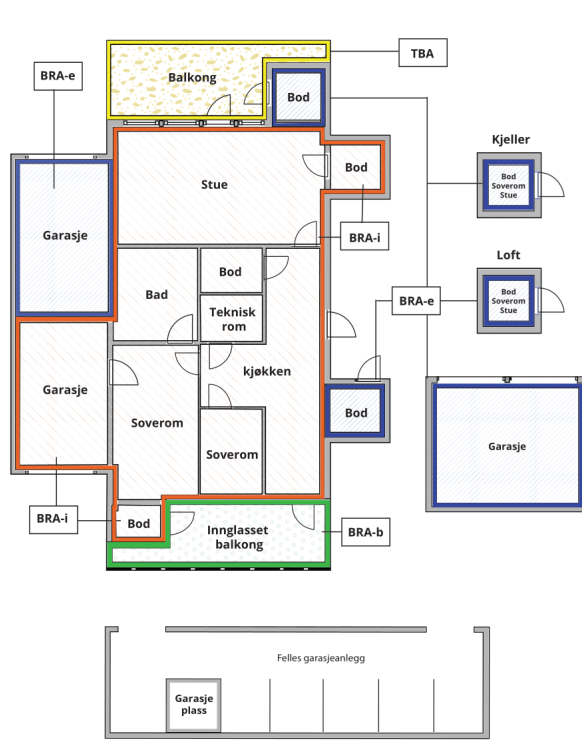
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	64			64	11
Parkeringskjeller		5		5	
SUM	64	5			11
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bod, walk-in closet, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Parkeringskjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighetens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, inegn avvik fra vedlagte tegninger ble registrert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Filip Henryk Serwach	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	24	432		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Horgsletta 38

Hjemmelshaver

Serwach Filip Henryk, Serwach Natalia Anna

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Standardbeskrivelse	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisser	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland	01.05.2023		Gjennomgått	186	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	
3	22.04.2026	Revidert på grunn av mottatt egenerklæring fra eiere.
4	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MO1876>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Horgsletta 38, 7055 RANHEIM

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-283882

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300469220

Gårdsnummer

24

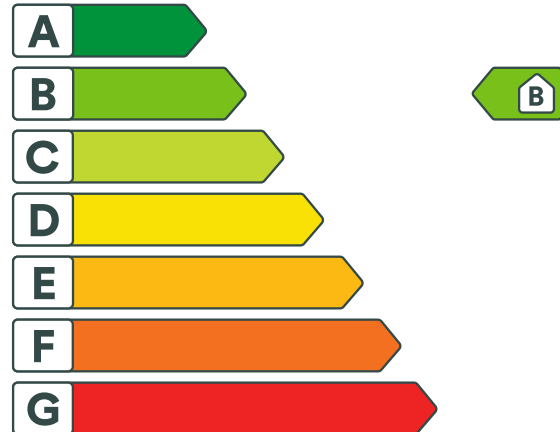
Bruksnummer

432

Seksjonsnummer

24

Bruksenhetsnummer

H0307


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

87,58 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

91,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 541 kWh



Horgsletta 38, 7055 RANHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Horgsletta 38, 7055 RANHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

SAMEIET RANHEIM AMFI
ORG.NR. 920629180, KLIENTNR. 7565

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 283 443	3 046 284	3 283 000	3 471 000
Andre inntekter	3	7 500	1 123	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 290 943	3 047 407	3 283 000	3 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 278	-21 573	-22 278	-25 000
Styrehonorar	5	-158 000	-153 000	-158 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-16 396	-10 218	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-170 943	-163 133	-172 000	-180 000
Konsulenthonorar		-24 200	-105 149	-21 000	-23 000
Drift og vedlikehold	7	-531 003	-567 364	-736 688	-1 493 000
Forsikringer		-256 267	-199 840	-232 000	-290 000
Kommunale avgifter	8	-10 950	-9 265	-17 000	-18 000
Ladekostnader EL-bil		-25 898	0	0	0
Energi/fyring	9	-229 063	-282 638	-290 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-501 069	-488 376	-513 000	-590 000
Andre driftskostnader	10	-1 105 581	-1 022 956	-1 058 000	-1 002 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 051 647	-3 023 512	-3 233 966	-4 136 000
DRIFTSRESULTAT		239 296	23 895	49 034	-665 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 684	75 605	0	60 000
Finanskostnader		0	-37	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		80 684	75 568	0	60 000
ÅRSRESULTAT		319 981	99 463	49 034	-605 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		319 981	99 463		

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET RANHEIM AMFI

Organisasjonsnummer: 920629180

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 9. mars kl. 20:00 til 12. mars kl. 20:00 og møtet ble avholdt 9. mars 2026, Møtelokalet i Horgveien 23.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver i Obos som møteleder.

Forslag til vedtak:

Stig Tore Vigdal er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Liv Inger Brende og Claes Hovde er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Frode Teige (41 stemmer)

VEDTEKTER

for

SAMEIET RANHEIM AMFI

org. nr. 920 629 180

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 05.06.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 01.03.18. Sist endret i årsmøte 14.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ranheim Amfi. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.11.17.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 24, bnr. 432 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonert tilleggsdel er balkong. Til hver seksjon er knyttet midlertidig enerett til bruk av en bod.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Eierbrøken kan derfor ikke legges til grunn for den enkelte seksjon sitt faktiske areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har 95 p-plasser i parkeringskjeller, og 12 utvendige p-plasser. Bestemmelser om parkering og parkeringskjeller er regulert i § 4.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Boder

(1) Alle seksjoner har midlertidig enerett til bruk av 1 bod hver i sameiets fellesarealer. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg X.

(2) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Boder tildeles av utbygger pr overtakelse. Bytte eller endring av boder kan ikke foretas uten samtykke fra involverte rettighetshavere.

4-2 Parkeringsplasser

(1) Sameiet har 95 parkeringsplasser i parkeringskjeller, i tillegg har sameiet 12 utvendige parkeringsplasser. Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal.

(2) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i sameiets garasjeanlegg. Eneretten følger av kontrakt ved kjøp av seksjon med parkeringsplass, samt er regulert i disse vedtekter.

(3) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(4) Snr 31, 34, 35, 58, 91, x, x, x og x har midlertidig enerett til utvendige biloppstillingsplass.

(5) 5 utvendige biloppstillingsplasser er gjesteparkering. Styret gis fullmakt til å drifte gjesteparkeringsplassene, herunder om det skal engasjeres parkeringsvakter, gebyrer o.l.

(6) Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse og ferdigstillelse. Etter dette er det styret som forvalter tildeling av p-plasser. Endring av plasser kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshavere.

Utbygger har rett til å besitte alle usolgte p-plasser inntil alle p-plasser er solgt.

(7) Parkeringsplassen kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie, bytte og salg skal meldes til styret/forretningsfører.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr p-plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser, jmfør punkt 8 i særskilte husordensregler for parkeringskjeller/fellesareal. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Innglassing av balkonger, søknad og vedlikeholdsplikt mm.

(1) Søknad til styret og kommunen

Seksjonseier som ønsker å utføre arbeid med innglassing av balkong må søke og få godkjenning av styret og kommunen før arbeid kan påbegynnes. Styret i sameiet har fullmakt fra årsmøtet den 14.03.2024 til å godkjenne søknader om innglassing.

Søknaden til styret skal minimum inneholde:

- Fult navn på seksjonseier som søker
- Seksjonsnummer på leilighet som søknaden omfatter
- Beskrivelse av tiltaket
- Hvilket firma som benyttes som ansvarlig søker til kommunen
- Hvilken leverandør som benyttes til å gjennomføre tiltaket, samt tilbud fra leverandør vedlagt

Når styret har godkjent søknad om innglassing, må seksjonseier søke og få godkjenning fra kommunen. Seksjonseier er ansvarlig for å engasjere et firma som kan stå som ansvarlig søker til kommunen. I søknaden til kommunen oppgis seksjonseier som tiltakshaver, ikke sameiet.

(2) Vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Seksjonseier skal vedlikeholde innglassingen slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av innglassingen.

(3) Fordeling av kostnader

Seksjonseier som er oppnevnt som tiltakshaver er ansvarlig for å betale gebyr til kommunen for saksbehandling. Seksjonseier er også ansvarlig for å betale alle kostnader til leverandør for utførelse, etterfølgende skader, herunder følgeskader utover egen balkong/boenhet.

(4) Retting

Innglassing i strid med vedtatte retningslinjer gir sameiet rett til å kreve retting, og eventuelt tilbakeføring dersom retting ikke er hensiktsmessig.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. For eksempel fordeles kostnader forbundet med kollektivt bredbånd/TV og velforeningskontingent med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Velforening

Sameiet har tinglyst vederlagsfri bruksrett til utomhusareal tilhørende Velforeningen Nedre Humlehaugen, gnr 24 bnr 407. Denne bruksretten er i tråd med reguleringsplan for området.

Utbygger forbeholder seg retten til å fremforhandle vilkårene for at Sameiet skal bli medlem i Velforeningen Nedre Humlehaugen, eller eventuelt vilkårene for inngåelse av en avtale mellom Sameiet og Velforeningen. Det gjøres oppmerksom på at utfallet av forhandlingen kan innebære at Sameiet ikke blir en del av velforeningen. Endelig organisering kan vedtektsfestes ved behov.

Hvis endelig organisering innebærer medlemskap i velforeningen, så kan ikke medlemskapet sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i velforeningen. Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø. Foreningen skal sikre hensiktsmessig drift, vedlikehold og utvikling av felles fellesarealer.

Husordensregler for Ranheim Amfi

Husordensregler er et supplement til vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Ranheim Amfi.
Sist endret på årsmøte: 26.04.21

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et helhetlig visuelt uttrykk på eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Seksjonseier/beboer plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for eventuelle leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom kl. 23.00 og 09.00 lørdag og søndag. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen, øvrige fellesområder eller svalganger, da dette blant annet kan medføre at røyk siver inn i friskluftinntak til leilighetene. Det er tillat med røyking på balkonger, dersom dette ikke er til sjenanse for andre.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende må ikke lagres i gangområder, trapper eller avsatter slik at de sperrer for rømningsveier eller er til hinder ved evt. evakuering. Barnevogner plasseres i egen leilighet og sykler settes i egne stativ.

Farlig materiale, samt giftig, eksplosiv og/eller brennbar væske skal ikke oppbevares i bodene. Det samme gjelder mat og/eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l.

Fellessareal tilhører sameiet og det er ikke tillatt å ta hull på veggen eller gjøre andre endringer på bygningsmassen, sette personlig preg på eller benytte fellesområdet til permanent lagring av personlige eiendeler utover egen dørmatte. Eksempler er skohyller, skap og veggpyrd. Fellessareal skal være lett tilgjengelig for daglig drift, vedlikehold og vask. Arealet kan ikke benyttes til oppbevaring av brennbart materiale. På vaskedag tas alt personlig inn i egen bolig.

P-kjeller er kun for parkering av kjøretøy. Lagring av dekk o.l. gjøres i privat bod. Bilvask må ikke utføres i garasjen. Se egne regler for parkeringskjeller nedenfor.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellessareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i felles avfallsanlegg. Avfall som ikke kan kastes i felles anlegg skal fjernes for egen regning.

Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Merk at større pappemballasje som f.eks. pizzaesker kan sette seg fast sjakten. Dette må ikke brettes, men rives/skjæres i passende størrelse.

For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig seksjonseier. Avfall må ikke settes i fellessarealene, utenfor egen inngangsdør eller utenfor avfallsanlegg. Hvis avfallsanlegget er fullt eller ute av funksjon, oppbevares søppel i egen leilighet. Matavfall og uvedkommende gjenstander må ikke kastes i toalett eller utslagsvask.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun originale skilt bestemt av styret godtas på postkassene. Kontakt styret hvis det skal være endringer på skilt.

6. Fasadeendringer og fastmonteringer

Utendørs solskjerming besørages av seksjonseier for egen regning. Dersom seksjonseier setter opp forhåndsgodkjent solskjerming, kan dette gjøres uten samtykke fra styret. Sameiet har godkjent utvalgte produkter for solavskjerming fra Kjell's Markiser. Godkjent fargekode er 5380/127E. Foliering av rekkverk er tillatt. Det skal benyttes heldekkende folie over hele glassplaten og den skal monteres på innsiden. Folie som skal benyttes er type 3M 5525-314, folie for innsyn.

Oppsett av levegg, rekkverk, seilduk og øvrige fasadeendringer avgjøres av styret etter skriftlig søknad.

All pynt/dekorering skal være på innsiden av eget rekkverk.

7. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Ikke sperr heis eller andre elektronisk styrte dører med gjenstander, men bruk funksjon for å låse dørene i åpen stilling når det trengs. Sett døren i normalfunksjon når du er ferdig.

Alle beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Tilgang til seksjon ved vedlikehold

Ved nødvendig ettersyn og/eller vedlikehold i de enkelte seksjoner, plikter seksjonseier å gi tilgang. Dersom beboer er gitt rimelig varsel om dette, og ikke har gitt samtykke til innlåsing eller på annen måte gir adgang til seksjonen, vil eventuelle merkostnader for sameiet bli fakturert den/de seksjonseiere dette måtte gjelde.

9. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autorisert personell. Det samme gjelder elektrikerarbeid foruten det seksjonseier etter gjeldende lovverk kan gjøre selv.

10. Grilling

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt med grilling med kull på balkong/terrasse. Dette på grunn av brannfare. Påse at det finnes slukningsutstyr i umiddelbar nærhet ved grilling. Det oppfordres til å ta hensyn til naboer og ha en god dialog.

Grilling på fellesarealer skal kun forekomme på fast grillplass mellom blokkene.

11. Brannalarm, utrykning og hovednøkkel

Faktura for unødig utløsning av brannalarm og utrykning fra brannvesen, blir adressert til seksjonseier som er skyld i hendelsen.

Hovednøkkel til alle leiligheter finnes kun hos vaktelskap.

12. Dyrehold

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige seksjonseiere. Beboere som har husdyr må påse at dyret ikke etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene for båndtvang.

13. Gjesteparkering

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes til lagring av hengere, campingvogn, avskiltede biler o.l. Ei heller skal firmabiler og/eller øvrige biler i samme husstand parkeres her. Gjesteparkering er kun ment for besøkende til beboere i Ranheim Amfi. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning.

14. Utleie

Det er lov å leie ut leilighetene. Seksjonseier skal varsle styret minimum 1 måned før utleieforholdets start. Varselet skal inneholde navn og kontaktinformasjon på leietager og varighet av leieforholdet. Seksjonseier plikter å sørge for at leietaker gjøres kjent med husordensreglene.

15. Innmelding av feil

Feil ved heiser og øvrig felles utstyr skal straks meldes til vaktmester, jf oppslag i/utenfor heis. Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmknapp i heisen eller oppringing til vaktelskap. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr.

16. Erstatningsansvar

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler, skal snarest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

17. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Med hjemmel i eierseksjonsloven §§ 38 og 39 kan styret treffe forføyninger overfor seksjonseier.

Særskilte regler for parkeringskjeller/garasjeanlegg

1. Kjøring i garasjeanlegget

All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler. Passering av garasjeport skal skje med forsiktighet. Kostnader ved skade på port skal dekkes av den som forvolder skaden.

Det er hver seksjonseiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Av hensyn til luftkvalitet i anlegget er det ikke tillatt med tomgangskjøring.

2. Parkering i garasjeanlegg

Alle parkeringsplasser er oppmerket og nummerert. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av/pålessing. Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy som bil, tilhenger eller motorsykel på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak. Biler / motorsykler / scootere som har olje-/drivstofflekkasje kan ikke plasseres i garasjen. Blir gulvet forurenset må dette rengjøres uten opphold for eiers regning.

3. Oppbevaring i garasjeanlegget

Garasjeanlegget er oppført og beregnet for parkering av biler og MC. Garasjeanlegget ligger plassert i tilknytning til leilighetene og det er derfor ekstremt viktig å hindre at det oppstår brann som brer seg i garasjen. Det er derfor ikke anledning til å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av brennbart/farlig materiale, f.eks. drivstoff o.l. Det er heller ikke tillatt med bruk av åpen ild, levende lys eller røyking i garasjen.

4. Tilgang for gjester

Beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Andre personer skal henvises til utendørs gjesteparkering. Beboere er ansvarlig for at egne gjester overholder de samme ordensregler som de som gjelder for seksjonseiere/beboere.

5. Bytte av parkeringsplass

Bytte av parkeringsplass skal meldes til styret.

6. Utleie av parkeringsplass

Utleie av egen parkeringsplass tillates kun til andre beboere i Ranheim Amfi, Slikt utleie skal meldes til styret.

7. Arbeid i garasjelegget

Utvendig vask av kjøretøy i parkeringskjeller er ikke tillatt. Mekanisk arbeid tillates heller ikke, foruten bytte av dekk.

8. Ladepunkter

Installasjon av ladepunkt for el-/hybridbil skal kun skje etter avtale med styret og på forskriftmessig måte. Det er ikke tillatt å benytte eksisterende elektriske kontakter i garasjen eller øvrige fellesområder til ladning av biler og andre elektriske kjøretøy. Bruk av el-uttak i forbindelse med støvsuging av bil er tillatt.

Ordinære el-uttak på fellesområder må ikke benyttes til å lade biler.

9. Generelle bruksregler

Seksjonseiere har ikke uten skriftlig tillatelse fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å foreta noen form for boring i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller andre festeanordninger. Dette gjelder hele garasjen. Endringer og/eller inngrep som ikke er godkjent, vil etter varsel fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle seksjonseiers regning og risiko dersom seksjonseieren ikke selv utbedrer forholdet.

Garasjen skal alltid holdes ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæververk. Søppel og øvrig avfall skal ikke kastes i garasjen.

10. Drift og ansvar

Feil og mangler skal varsles til vaktmester så snart som mulig. Seksjonseiere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjelegget, samt for skader påført av egne gjester. Seksjonseiere er økonomisk ansvarlig ved unødig utløsning av brannalarm, herunder utløsning som skyldes egne gjester.

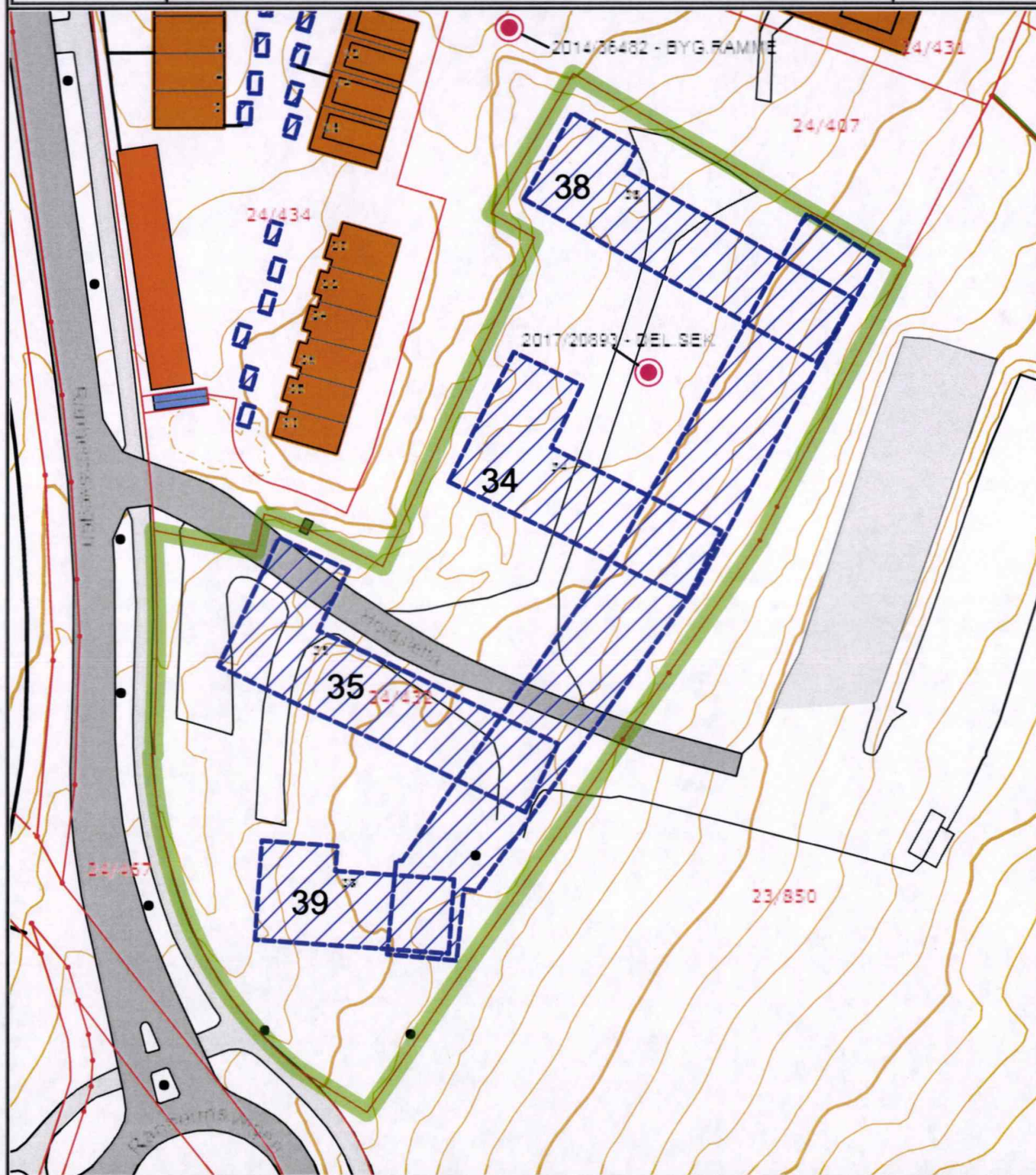
Den daglige drift utføres av vaktmester som opptrer på sameiets og styrets vegne for å holde orden og se til at ordensregler følges. Vaktmester kan fjerne gjenstander som er feilaktig plassert i fellesarealer og rømningsveier. Dersom anmodning fra vaktmester ikke etterkommes innen rimelig tid, vil vaktmester fjerne gjenstand/er for eiers regning.

Innkjøringstag/brikke/nøkkel er verdiobjekt og må tas godt vare på. Kun låsselskapet vil kunne anvise utstedelse av ny tag/brikke, da på eiers regning.

14.11.2017

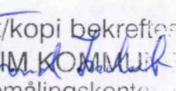
Utskrift

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 432	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Horgsletta 34, 7055 RANHEIM, med flere				
Hj.haver/Fester:	OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass,co OBOS, 0129 OSLO, med flere					
TRONDHEIM	Dato: 14/11-2017 Sign:		side 1/6		Målestokk 1:1000	
Seksjonert eiendom markert med grønn strek						



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

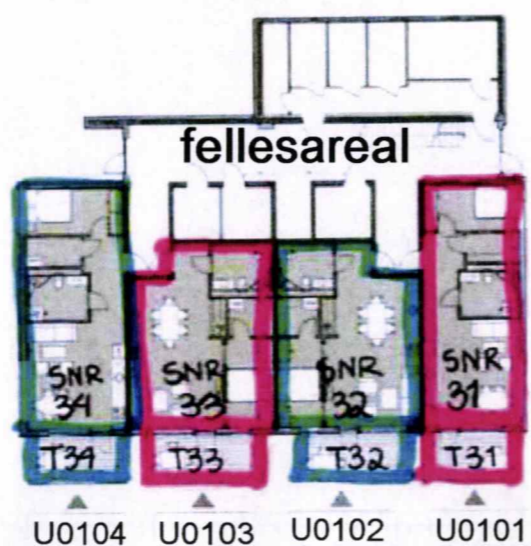
 Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret


 14/11-17

Bygningsnr 300469220
Horgsletta 38



Bygningsnr 300469217
Horgsletta 34



Bygningsnr 300469214
Horgsletta 35



Underetasje/sokkel

SNR = seksjonsnummer

T = tilleggsareal bygg seksjon

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
23/6-17

Eierseksjonering

Gnr: 24 Bnr: 432 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201720893

Dato: 22.06.2017

Side 2 / 6





1.etasje

SNR = seksjonsnummer


T = tilleggsareal bygg seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 24 Bnr: 432 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201720893

Dato: 22.06.2017 Side 3 / 6



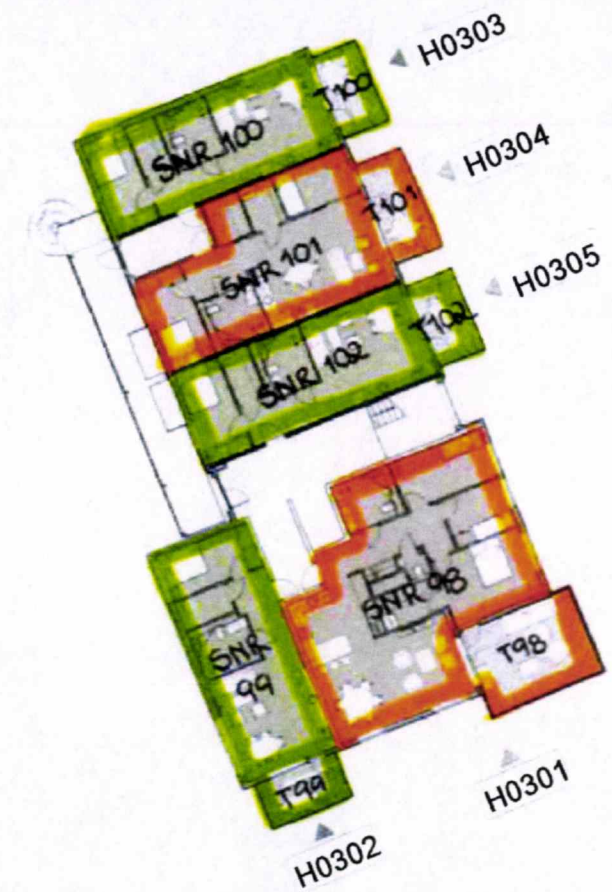
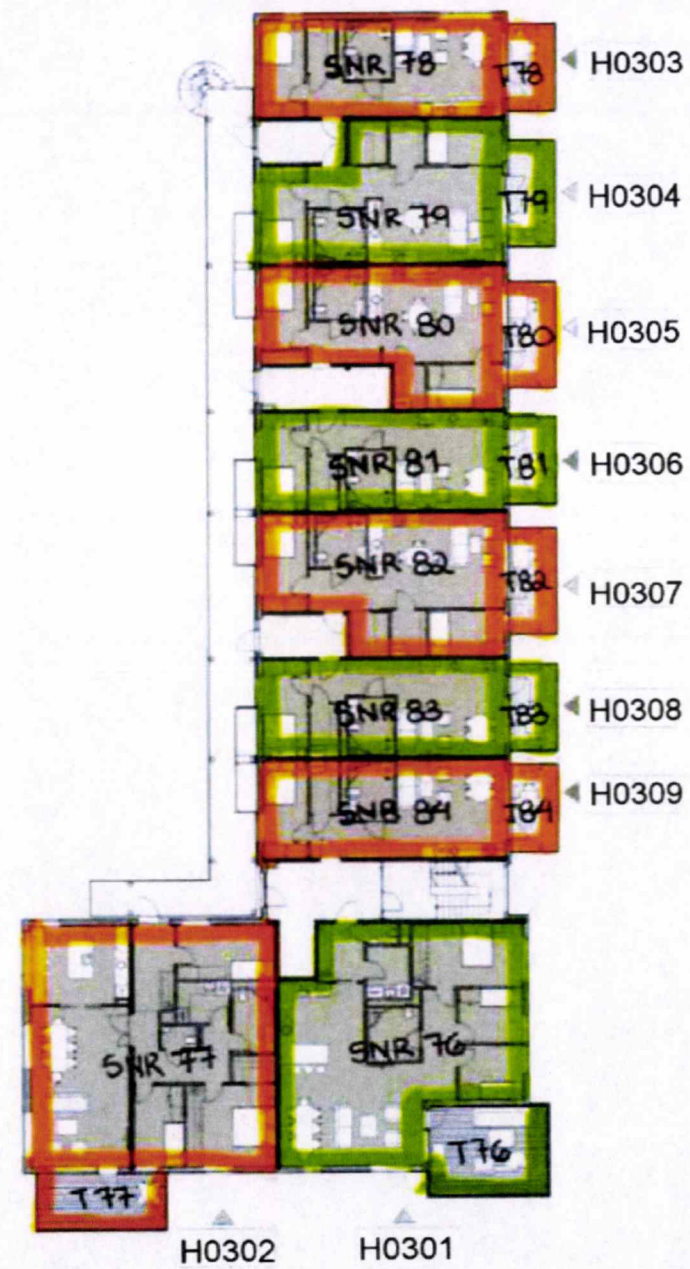
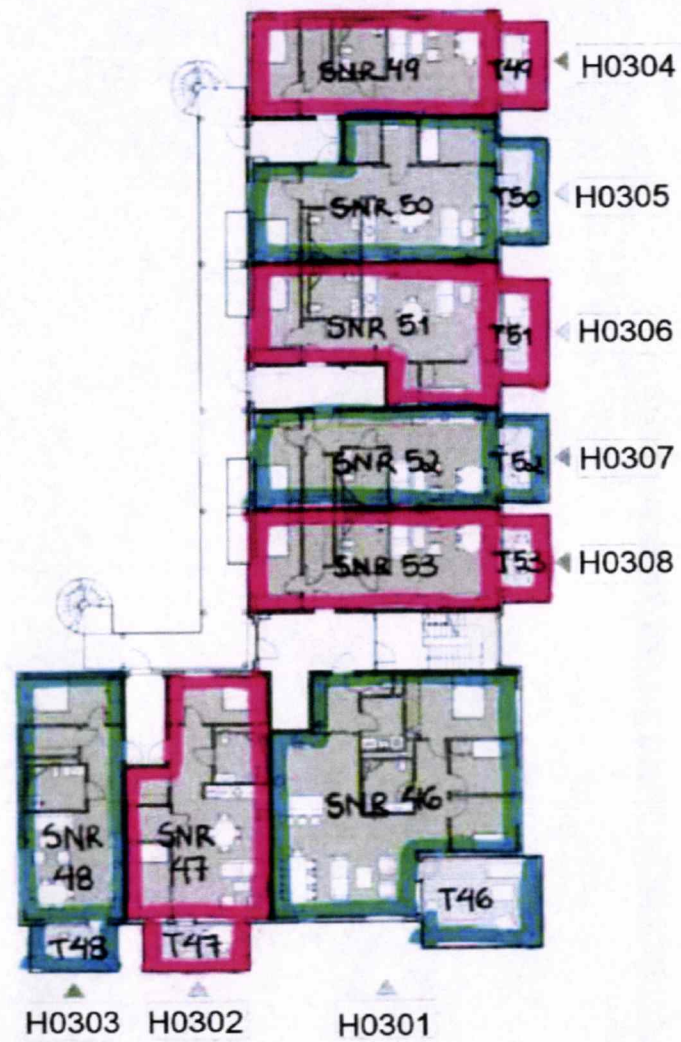
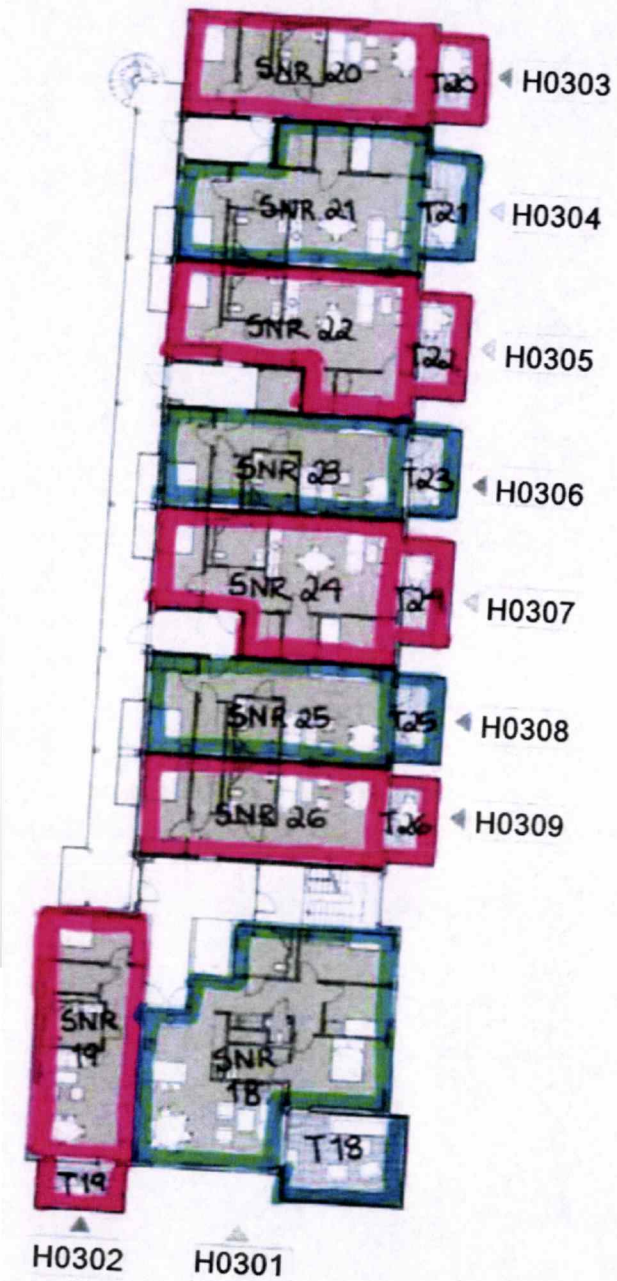
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
23/6-17

Bygningsnr 300469220
Horgsletta 38

Bygningsnr 300469217
Horgsletta 34

Bygningsnr 300469214
Horgsletta 35

Bygningsnr 300469209
Horgsletta 39



3.etasje

SNR = seksjonsnummer

T = tilleggsareal bygg seksjon

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
23/6-17

Eierseksjonering

Gnr: 24 Bnr: 432 i Trondheim kommune

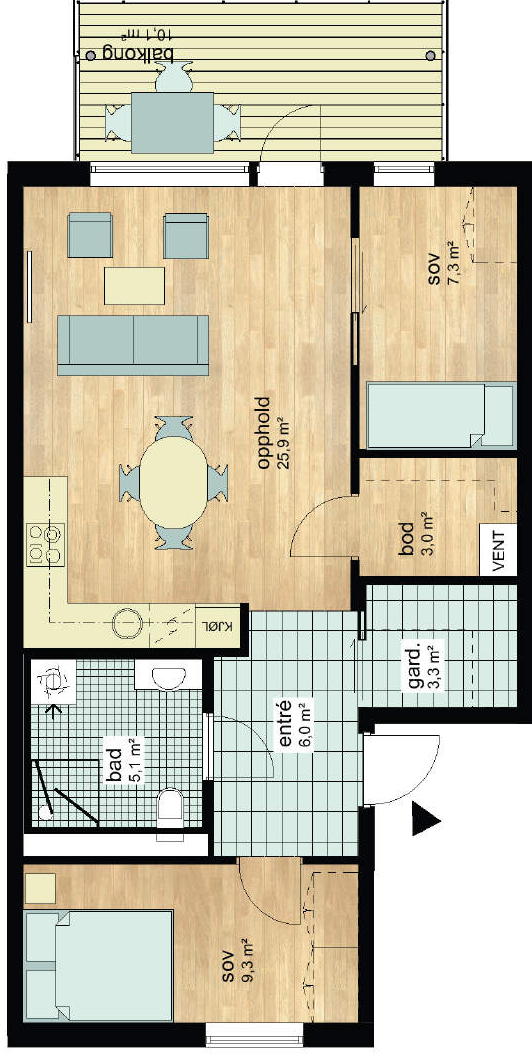
Saksnr.: 201720893

Dato: 22.06.2017

Side 5 / 6



TYPE LS
P-ROM 59,5 m²
BRA 63,5 m²



SALGSTEGNING RANHEIM AMFI B07

LEIL LS

tegningsdato 22.08.2016

Leilighetstypen gjelder følgende leiligheter:

1014, 2021, 3021

MÅL 1:100



EGGEN ARKITEKTER AS

Havstein Vestre Gård Statensrådg Krohgs veg 15E 7021 Trondheim
tlf. +47 72 56 75 10 www.eggen-arkitekter.no



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

EGGEN ARKITEKTER AS

Havstein Vestre Gård Statsråd Krohgs veg 15E
7021 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Trine Anette Lindkvist	Saksnummer BYGG-17/80309 (tidligere saksnr 14/36513) oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Magnus Stensvåg	Dato 04.09.2018
---------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	--------------------

Horgsletta 34, 35, 38 og 39, ferdigattest for felt b 05 og b 07 - søknad om tiltak for bygging av boliger

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 432 / 0 / 0 300469217
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 432 / 0 / 0 300469220
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 432 / 0 / 0 300469214
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 432 / 0 / 0 300469209
Ansvarlig søker:	EGGEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

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

Kopimottakere: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.08.2018.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR RAM 4110/14, FBR RAM 640/16, FBR RAM 2839/16, FBR IGT 3144/16, FBR IGT 77/17, FBR IGT 127/17, BYGG-17/80309-3 og BYGG-17/80309-8.



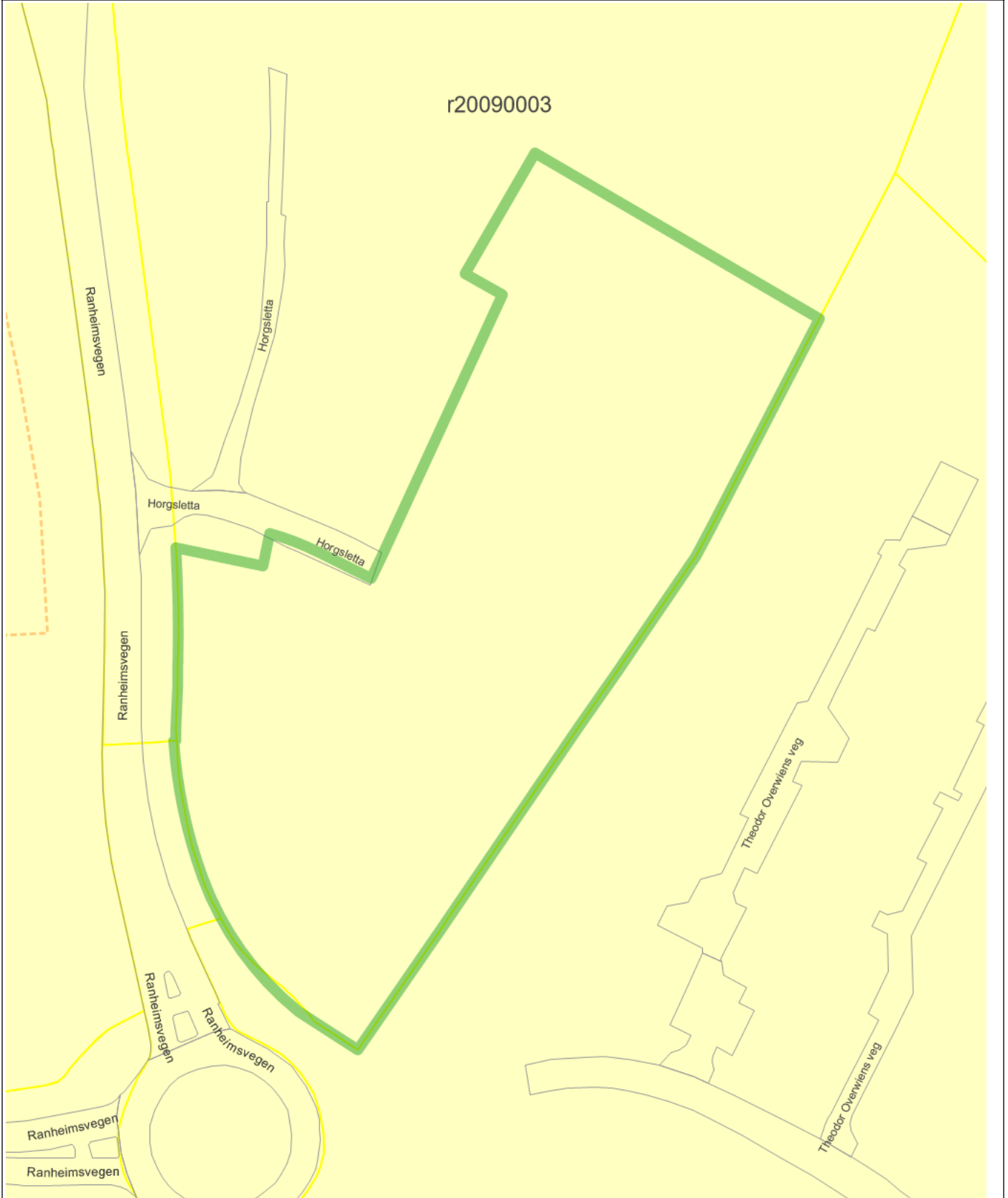
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 432	Fnr: 0	Snr: 24
Adresse:	Horgsletta 38 7055 RANHEIM			
Annen info:				




Målestokk
1:1000





Tegnforklaring

 Veg

 RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå

 Kommunalveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

 Privatveg gatenavn .



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090003

Arkivsak:08/41704

08/41704

RANHEIM VESTRE, NEDRE HUMLEHAUGEN, GNR 23/841 OG 24/407 DETALERT REGULERINGSPLAN REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 28.5.2009
Dato for siste revisjon av plankart	: 9.12.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 26.10.2010
Dato for bystyrets vedtak	: 25.3.2010

Mindre endringer av bestemmelsene:

1. Vedtatt 26.10.2010 i arkivsaknummer: 08/41704 for boligfelt B04 jf § 4.15 under.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS og datert 28.5.2009.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, områder for boliger, offentlig/privat barnehage, uteoppholdsareal, annet uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg og energianlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg og parkering.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det for hvert felt innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av feltet samt tilhørende uteoppholdsareal. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, håndtering av avfall, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lekeområder med møblering samt beplantning, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Den skal vise plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet. Planen skal så langt det er terrengmessig mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

3.2 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for felles lekearealer og friområder. Medvirkningen skal dokumenteres i forbindelse med søknad om igangsetting.

3.3 Avfallshåndtering

f-RA1 og f-RA2 skal benyttes til avfallshåndtering. Ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for stasjonært avfallssug. Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før infrastruktur for avfallssug er ført frem til området, skal midlertidig avfallsløsning via containere på bakkenivå

benyttes. Det skal redegjøres for plassering av midlertidige løsninger ved søknad om tiltak.

3.4 Veg-, vann og avløpsplan

Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp.

3.5 Anleggsvirksomhet og riggplass

Riggplass skal primært legges til regulert byggeområde eller ikke opparbeidet fellesareal. Plassering avklares ved søknad om tillatelse til byggetiltak.

3.6 Beregning av BRA

Parkeringskjellere, sportsboder og kjellerareal hvis himling er lavere enn 1,2 meter under ferdig, planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

3.7 Utbyggingsrekkefølge

Med søknad om tiltak skal det følge plan som redegjør for utbyggingsrekkefølge. Planen skal også redegjøre for innhold og utbyggingstakt for uteoppholdsarealene.

3.8 Vegetasjon

For å redusere konflikter mellom boliger og landbruksdrift skal det mot landbruksarealet etableres vegetasjonsskjerming. Plan for skjerming skal følge søknad om tiltak i B05 og B07. Parkeringsareal P1 skal mykes opp gjennom etablering av vegetasjon.

3.9 Krav til tomteutnyttning

I tilfeller der byggefelt ikke skal bygges ut i ett trinn, skal ikke bebyggelsen oppføres på en slik måte at den vanskeliggjør en fremtidig full utnyttelse av feltet.

3.10 Behandling av matjord

Matjord fra byggeområder i planen skal fjernes og deponeres i nrområdet. Minimum 50 % av matjorda skal gjenbrukes enten i planområdet eller på andre prosjekt i nrområdet. Oppsett på mengder og gjenbruk skal følge søknad om tiltak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder for boliger

4.1 Parkering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser i kjeller og på bakken. Parkering på bakken kan bare skje hvor det er vist på planen. Trondheim kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser skal følges.

4.2 Tilgjengelighet

Minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Med dette forstås at minimum 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede/rullestolbrukere i alle fellesrom, i boligens private rom og utearealer. Det vises til kommunens veileder for "Universell utforming i flerleilighetsbygg". Med søknad om tiltak skal følge plan for hvordan kravet om universell utforming skal oppfylles i forhold til resten av området. Alle boliger skal ha atkomst til sandlekeplass der både atkomsten og sandlekeplassen er utformet etter prinsippene om universell utforming.

4.3 Byggehøyder, plassering og utforming

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Heishus tillates med inntil 1,5 m over angitt maksimal høyde. Tekniske installasjoner som ventilasjonsavkast og

tilluftinntak tillates med inntil 1,0 m over angitt maksimal høyde. Maksimal grunnflate av påbygg over tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 5 % av grunnflate av underliggende etasje.

Garasjeanlegg og carporter kan bygges i en etasje og tillates plassert utenfor byggegrense og inntil 1,0 m fra formålsgrense. Carport/ garasjeanlegg som er del av støyskjerming tillates plassert inntil 2,0 m fra kant gang- og sykkelveg og med høyde som angitt på skjermingstiltak på plankart.

Svalganger, balkonger og trapperom/heishus skal plasseres innenfor byggegrenser.

Parkeringskjellere internt i tun er ikke omfattet av byggegrenser. Rekkverk og skjermvegger over maksimal gesimshøyde skal utføres i gjennomiktig materiale og være inntrukket fra gesims.

4.4 Boligsammensetning for leilighetsbygg

Det skal etableres minimum 50 % 3-romsleiligheter. Det skal etableres minimum 20 %

4-5-romsleiligheter. 1-roms leiligheter tillates ikke. Med søknad om tiltak skal følge plan for hvordan leilighetssammensetning skal oppfylles i forhold til resten av området.

Boligfelt B01

4.5 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innen felt B01 skal ikke overstige 2500 m² BRA.

4.6 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B01 tillates oppført garasje eller carport, eneboliger i tre etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 25 m² BRA pr. bolig. Bebyggelsen skal utformes med flatt tak.

4.7 Parkering

Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i garasje/carport, øvrig parkering kan dekkes på bakkeplan.

Boligfelt B02

4.8 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innen felt B02 skal ikke overstige 4000 m² BRA.

4.9 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B02 tillates oppført leilighetsbygg. Bebyggelse mot nord tillates oppført i inntil 3 etasjer, der øverste etasje utgjør maks 100 m² BRA. Bebyggelse mot sør og vest tillates oppført i inntil 4 etasjer.

4.10 Parkering

Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i parkeringskjeller.

Boligfelt B03

4.11 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innen felt B03 skal ikke overstige 7300 m² BRA.

4.12 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B03 tillates oppført tre blokker, midtblokk i inntil 4 etasjer og blokk mot nord og sør i inntil 5 etasjer. 5. etasje skal trekkes inn min. 2,0 m fra underliggende etasjes vegglinje mot sør, øst og vest.

4.13 Parkering

For leiligheter i blokk skal minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 4 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Boligfelt B04

4.14 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innen felt B04 skal ikke overstige 5600 m² BRA.

4.15 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B04 tillates oppført rekkehus / leilighetsbygg. Bebyggelse i det nordvestlige byggearealet tillates oppført i inntil 3 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 75 m² BRA, mens bebyggelsen i det nordøstlige byggearealet tillates oppført i inntil 4 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 75 m² BRA. Mot sør og vest tillates leilighetsbygg i inntil 4 etasjer.

4.16 Parkering

Parkering skal dekkes i felles carport/garasjeanlegg på bakkeplan, parkering på bakkeplan og i parkeringskjeller.

Boligfelt B05

4.17 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innen felt B05 skal ikke overstige 5000 m² BRA.

4.18 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B05 tillates oppført to blokker i inntil 5 etasjer. 5. etasje skal trekkes inn min. 2,0 m fra underliggende etasjes vegglinn mot sør, øst og vest.

4.19 Parkering

Minimum 1 p-plass pr boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 3 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Boligfelt B06

4.20 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innen felt B06 skal ikke overstige 2700 m² BRA.

4.21 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B06 tillates oppført rekkehus i tre etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 25 m² BRA pr boenhet. Sportsboder tillates plassert utenfor byggegrense.

4.22 Parkering

Minimum 1 p-plass pr boenhet skal dekkes i carport/garasjeanlegg på bakkeplan.

Boligfelt B07

4.23 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innen felt B07 skal ikke overstige 3550 m² BRA.

4.24 Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor området B07 tillates oppført to leilighetsbygg. Bygget i sør tillates oppført i inntil 4 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maksimum 75 m² BRA. Bygget mot nord tillates oppført i inntil 5 etasjer der 5. etasje skal trekkes inn minimum 2,0 meter fra underliggende etasjes vegglinn mot sør, øst og vest.

4.25 Parkering

Minimum 1 p-plass pr boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 2 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Felt A01, Offentlig/privat barnehage*4.26 Grad av utnytting*

Samlet bruksareal innen felt A01 skal ikke overstige 1300 m² BRA, inkl. inntil 12 p-plasser. Utnyttelsesgraden for eiendommen skal ikke overstige BYA=35 %.

4.27 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor byggegrense vist på plankartet tillates oppført barnehage i inntil to etasjer med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Bebyggelse kan erstatte støyskjerm på tomte. Bebyggelse og atkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Utomhus skal arealer for lek og opphold utformes etter prinsippene om universell utforming. Atkomst skal være fra Ranheimslivegen, eksakt plassering avklares ved utomhusplan. Utelager tillates plassert utenfor byggegrense. Eksakt plassering avklares ved utomhusplan.

Uteoppholdsareal*4.28 Uteoppholdsareal f-UA1-f-UA4*

Uteoppholdsareal f-UA1- 4 er felles for alle boliger i planområdet. De deler som skal benyttes til sandlekeplasser skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. f-UA1 avsettes til balløkke. Det skal settes opp skjerming mot felles parkering.

4.29 Annet uteoppholdsareal o-AU1

Annet uteoppholdsareal skal være offentlig friområde. Lekeareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og skal bidra til å oppfylle krav til felles lekeareal i Trondheim kommunes uteromsnorm.

Renovasjons- og energianlegg*4.30 Renovasjonsanlegg*

f-RA1, renovasjonsanlegg, er felles for felt B01-B04. f-RA2, renovasjonsanlegg, er felles for felt B05-B07.

4.31 Energianlegg, nettstasjon

Området o-E1 avsettes til nettstasjon for planområdet. Nettstasjon skal samlokaliseres med undersentral for fjernvarme.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR*5.1 Veg 1 og Veg 2 og parkering*

f-V1 er felles for boliger innen felt B01-B04. f-V2 er felles for boliger innen felt B05-B07. f-P1–P9 er felles for alle boliger i planen. f-P10 er felles for felles eiere av tomte.

5.2 Dimensjonering

f-V1 og f-V2 skal dimensjoneres som atkomstvei A1 i henhold til håndbok 017 med dekkebredde 4,0 m og regulert bredde 5,0 m. Innkjøring til boligområde B01 er dimensjonert med dekkebredde 3,5 m og regulert bredde 4,0 m. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates der terrenget tilsier det.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING*6.1 Veg*

Utbygging er ikke tillatt før veger til erstatning for Peder Myhres veg er etablert, jmfør § 5.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

6.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak i området. Tilfredsstillende geoteknisk stabilitet under gjennomføring skal være dokumentert før

rammetillatelse kan gis. Plan for geoteknisk kontroll av gjennomføring skal utarbeides før igangsettingstillatelse kan gis. Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i notat fra Multiconsult AS, datert 20.05.09 (ESA løpenummer 105274/09, vedlegg 8). All oppfylling og deponering av masser høyere enn 1 meter og alle grøfter dypere enn 1 meter skal vurderes av geotekniker.

6.3 Kulturminner

Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, en gravrøys og bosettingsspor id 115552 og 115553 i planområdet. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

6.4 Støy

For all bebyggelse skal støykrav gitt i NS 8175 (klasse C) og T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen) tilfredsstilles. Alle boliger innenfor planområdet skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal som tilfredsstiller ovenstående støykrav. Støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før det gis brukstillatelse for A01, B02, B04, B06 og B07 eller gis ferdigattest på feltene o-AU 1 og f-UA 1. Høyde på støyskjermer skal være i samsvar med kotehøyder påført plankartet. Sammen med søknad om tiltak skal følge dokumentasjon som beskriver nødvendige støyskjermingstiltak.

6.5 Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal og lekeareal

Utomhusarealer og felles uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.

6.6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene og skoleveg til Ranheim skole mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Planen skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal støykrav som angitt i T-1442 kapittel 4 oppfylles.

6.7 Trafikksikker skoleveg

Trafikksikker atkomst til skole skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

6.8 Ranheimslivegen – opparbeidelse av veg og fortau

Veg og fortau fra ny rundkjøring til tomtegrense for fellesgarasje langs Ranheimslivegen skal opparbeides som vist i reguleringsplan R 1142 før brukstillatelse for barnehage kan gis.

6.9 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Vedlegg til bestemmelsene

Kulturminnerapport

Geoteknisk rapport

Trondheim, den 12.3.11
Ann-M. Hærligen



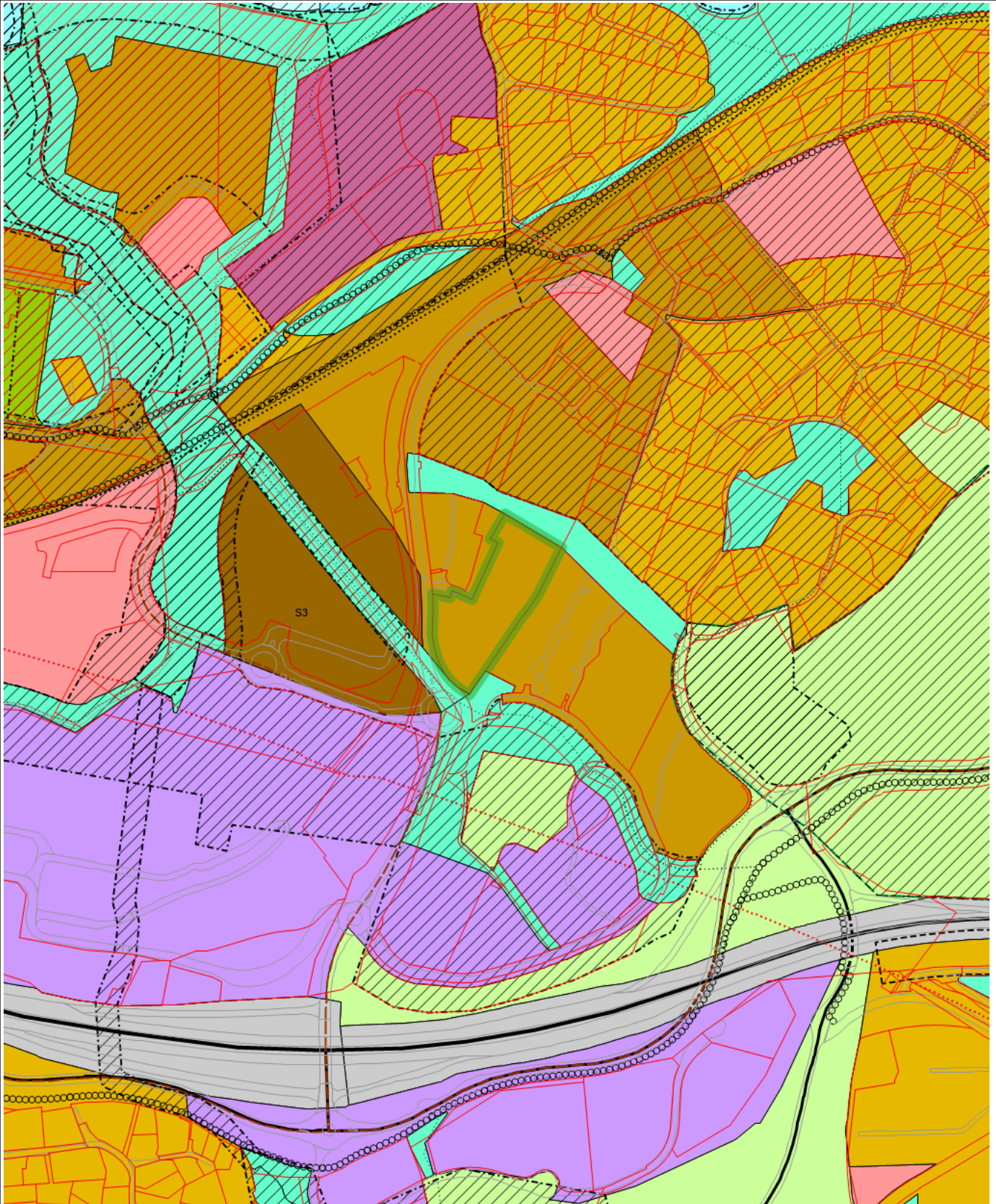
Trondheim

Kommuneplanens arealdel



Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 432	Fnr: 0	Snr: 24
Adresse:	Horgsletta 38 7055 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6		Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
	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
	Idrettsanlegg		Grav og urnelund		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
	Naturområder		Friluftsområde i sjø		

TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse (1110)
- Offentlig/privat barnehage (1161)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Annet uteoppholdsareal (1690)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Energianlegg (1510)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Parkering (2080)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a if §12-6

- a.1) Skilingsone
- a.3) Erfersoner

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formalsgrense
- Regulert lommegrense
- Byggegrense
- Støyskermingsallak
- Regulert sentrifugeveg
- Grense hensynssoner
- Fraktiling

- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Avkjørsel

Koordinatsystem UTM zone32 eura 89
 Kartuttrekk pr. 29.06.2008
 Høydereferanse: Trondheim lokal
 Kilde: Trondheim kommune

Ekv. 1m



TRONDHEIM KOMMUNE
Ranheim Vestre - Nedre Humlehaugen
gnr/bnr 23/841 og 24/407
 Detaljregulering

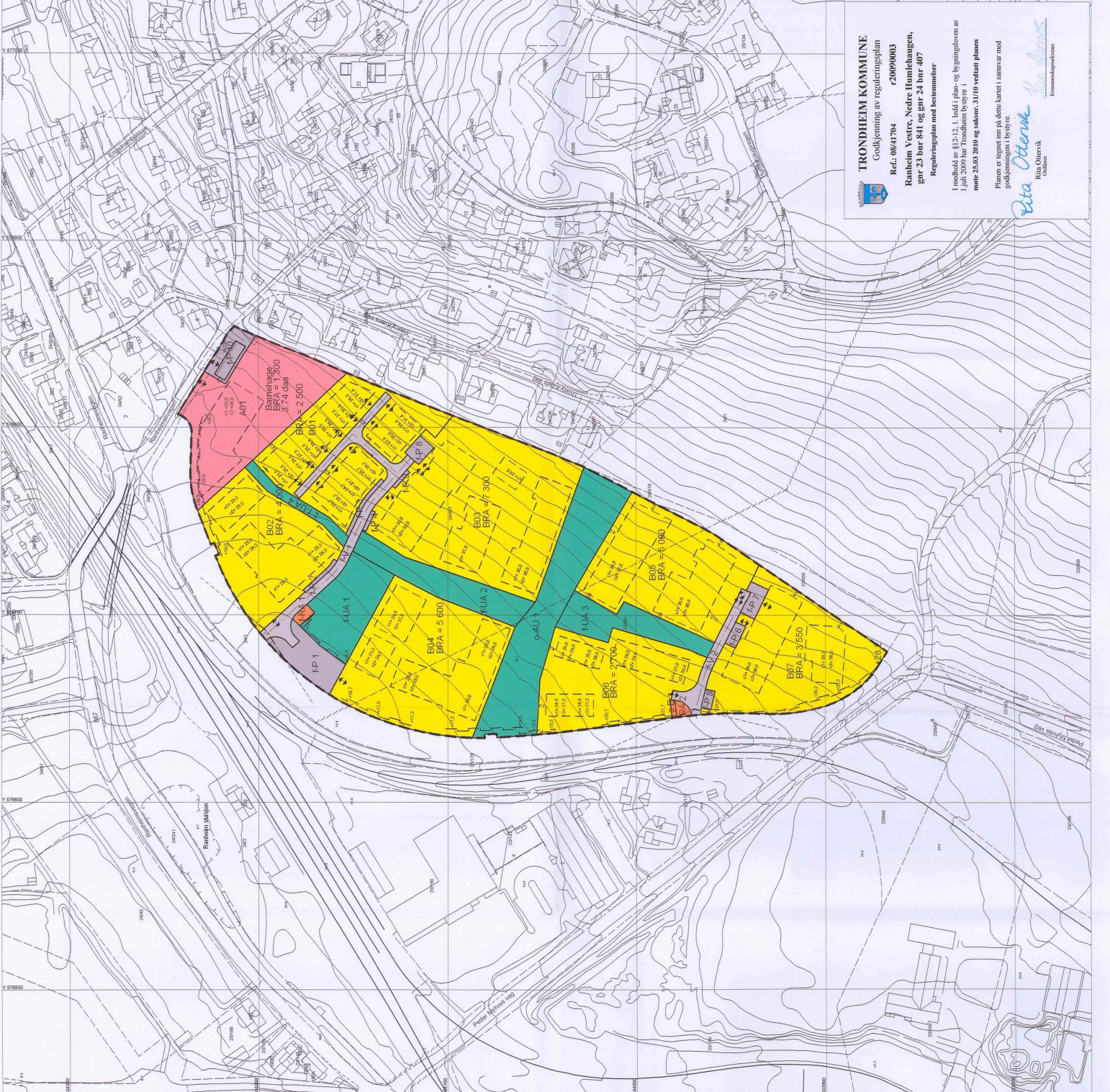
MALESTOKK:
 1:1000 (A1)

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Revisjon nr 2, gangs behandling	09.12.08				

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.07.2009	
Offentlig ettersyn	10.08.2009 - 25.09.2009	
Behandlet i UBYS	01.10.2009	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	02.02.2010	
Behandlet i miljø- og byutviklingsrådet	11.03.2010	
Godkjent i bystyret	25.03.2010	

Planen er fremmet av:
MAJA UTVIKLING AS
 Planen er utarbeidet av:
EGGEN arkitektur AS
 Reguleringssplan nr:
r20090003
 Kommunens saksnr:
08/41704

DATO: 26.05.2009



TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref.: 0841704
r20090003
Ranheim Vestre, Nedre Humlehaugen,
gnr. 23 bnr. 841 og gnr. 24 bnr. 407
 Reguleringsplan med bestemmelser

Innholdet i §12-13, 1. ledd, plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i møte 25.03.2010 og saknr. 3110 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Rita Ottervik
 Utvalgt
 formannskapet



Trondheim

Reguleringsplaner

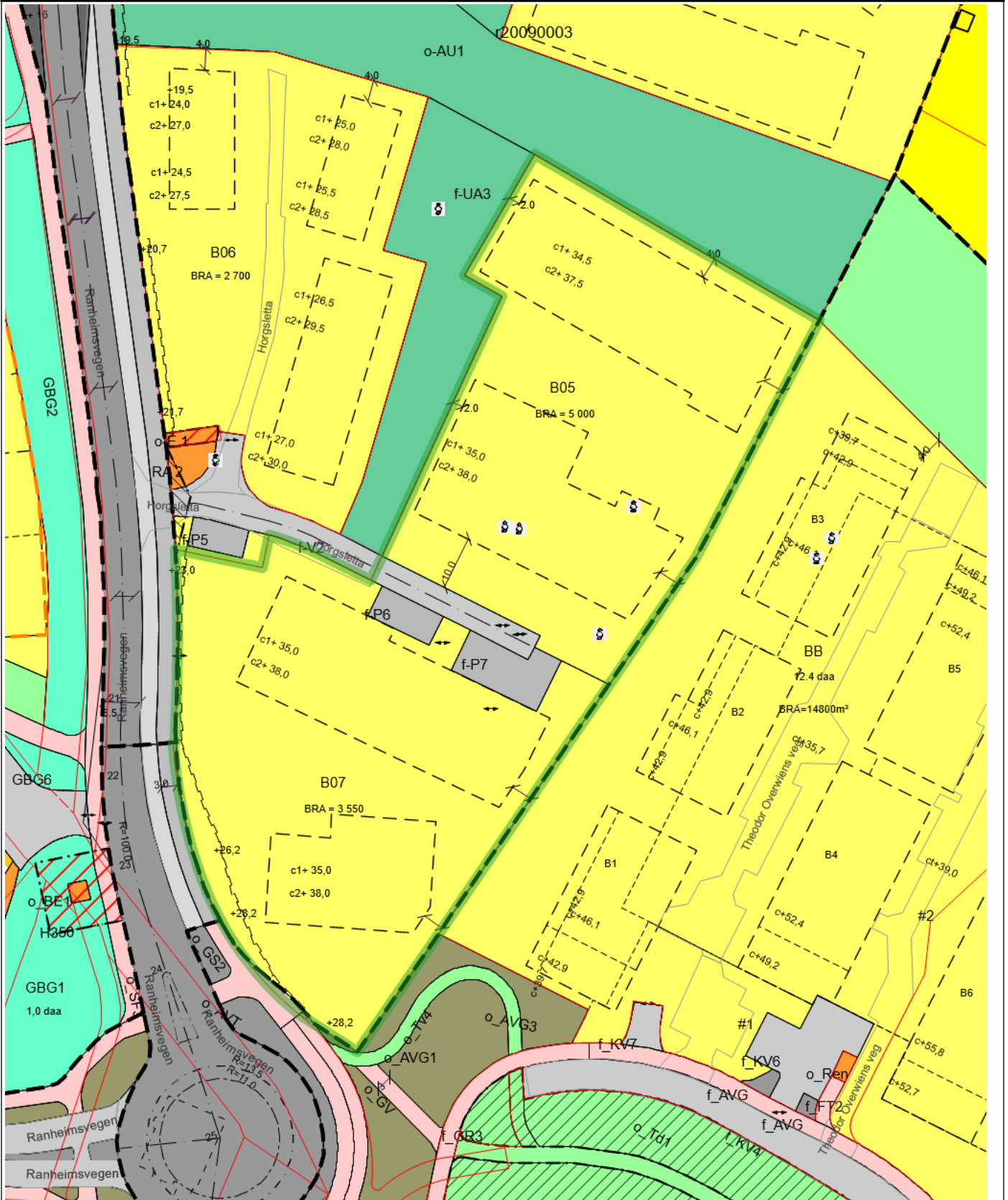
Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 432	Fnr: 0	Snr: 24
----------	---------	----------	--------	---------

Adresse:	Horgsletta 38 7055 RANHEIM
----------	-------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Bolig
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass		RpBestemmelseOmråde		Bevaring naturmiljø
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Brann-/Eksplisjonsfare		Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Energianlegg		Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal		Annet uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Parkering
	Grønnstruktur		Blå/grønnstruktur		Turdrag
	Turveg		Friområde		Park
	RpFormålGrense		RpGrense		Parkeringshus/-anlegg



Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom: Gnr: 24 Bnr: 432 Fnr: 0 Snr: 24

Adresse: Horgsletta 38
7055 RANHEIM


Annen info:



Målestokk
1:1000




Tegnforklaring


 Hensynssone i
Kommuneplanens arealdel


 Eiendomsgrenser

 Jernbane

Husnummer

 Bygningsinfo matrikkel

 Udefinert bygning

 Gang- og sykkelveg

Kommunalveg gatenavn .

InfoAksomhet

 Bygning

 Veg

Privatveg gatenavn .

Horgsletta 38

Nabolaget Ranheim - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nedre Humlehaugen vest	2 min
Linje 44, 54, 70, 79, 106	0.1 km
Ranheim stasjon	8 min
Linje R60, R70	0.7 km
Trondheim S	12 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	8.7 km
Trondheim Værnes	25 min

Skoler

Hansbakken skole (1-7 kl.)	7 min
184 elever, 12 klasser	0.6 km
Ranheim skole (1-7 kl.)	16 min
486 elever, 27 klasser	1.4 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
449 elever, 27 klasser	4.1 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	9 min
497 elever, 27 klasser	5.2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...)	11 min
85 elever, 3 klasser	6.6 km
Cissi Klein videregående skole	8 min
Malvik videregående skole	9 min
400 elever	5.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Humlehaugen	5 min
---------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

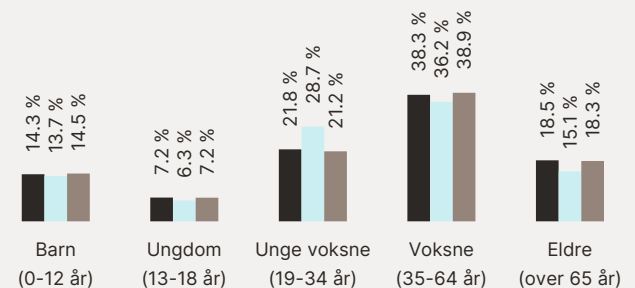


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Humblehaugen Doremi barnehage (1-5...)	3 min
90 barn	0.3 km
Ranheimsfjæra barnehage (1-6 år)	11 min
97 barn	1 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-6 ...)	14 min
80 barn	1.2 km


Dagligvare


Kiwi Humlehaugen	5 min
PostNord	0.4 km
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)	5 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 92/100



 Trafikk
Lite trafikk 88/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

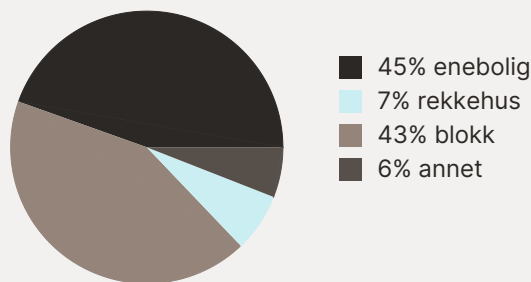
 Ranheim idrettsanlegg 11 min 
Fotball, friidrett 0.9 km

 Ranheimshallen 13 min 
Aktivitetshall 1.1 km

 3T-Ranheim 12 min 

 Impuls Treningssenter Grilstad 8 min 

Boligmasse







«Fantatisk boområde som alle vil trives i!»

Sitat fra en lokalkjent

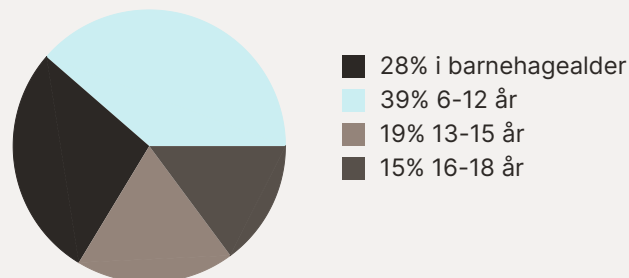


Varer/Tjenester

 Grilstadporten kjøpesenter 8 min 

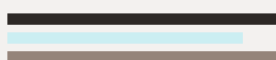
 Vitusapotek Ranheim 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

 Ranheim
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

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

