

# Theodor Overwiens veg 93

Nabolaget Ranheim - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

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

## Skoler

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

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Humlehaugen	4 min
---------------------------	-------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

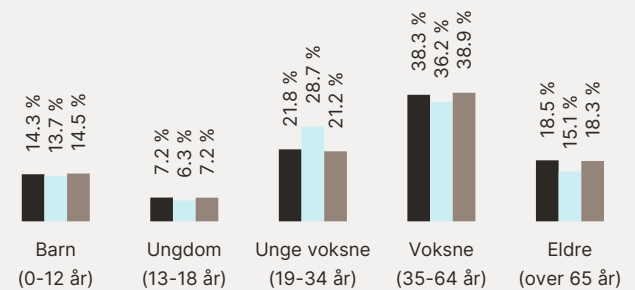


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager

Humblehaugen Doremi barnehage (0-...)	7 min
90 barn	0.6 km
Ranheimsfjæra barnehage (1-5 år)	11 min
92 barn	0.9 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 ...)	14 min
80 barn	1.2 km


## Dagligvare


Kiwi Humlehaugen	4 min
PostNord	0.3 km
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)	4 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

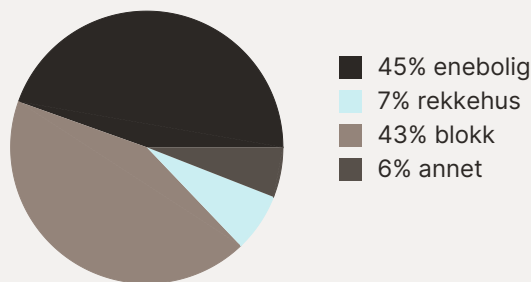
 Ranheim idrettsanlegg 11 min   
Fotball, friidrett 0.8 km

 Ranheimshallen 12 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

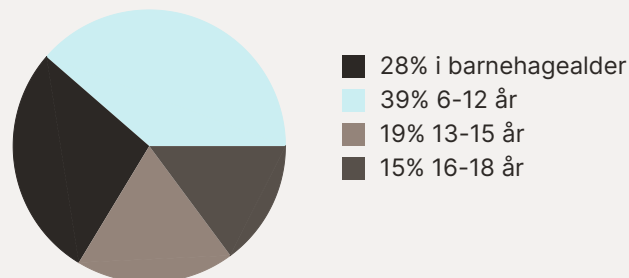


## Varer/Tjenester

 Grilstadporten kjøpesenter 8 min 

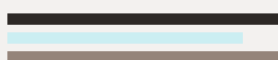
 Vitusapotek Ranheim 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

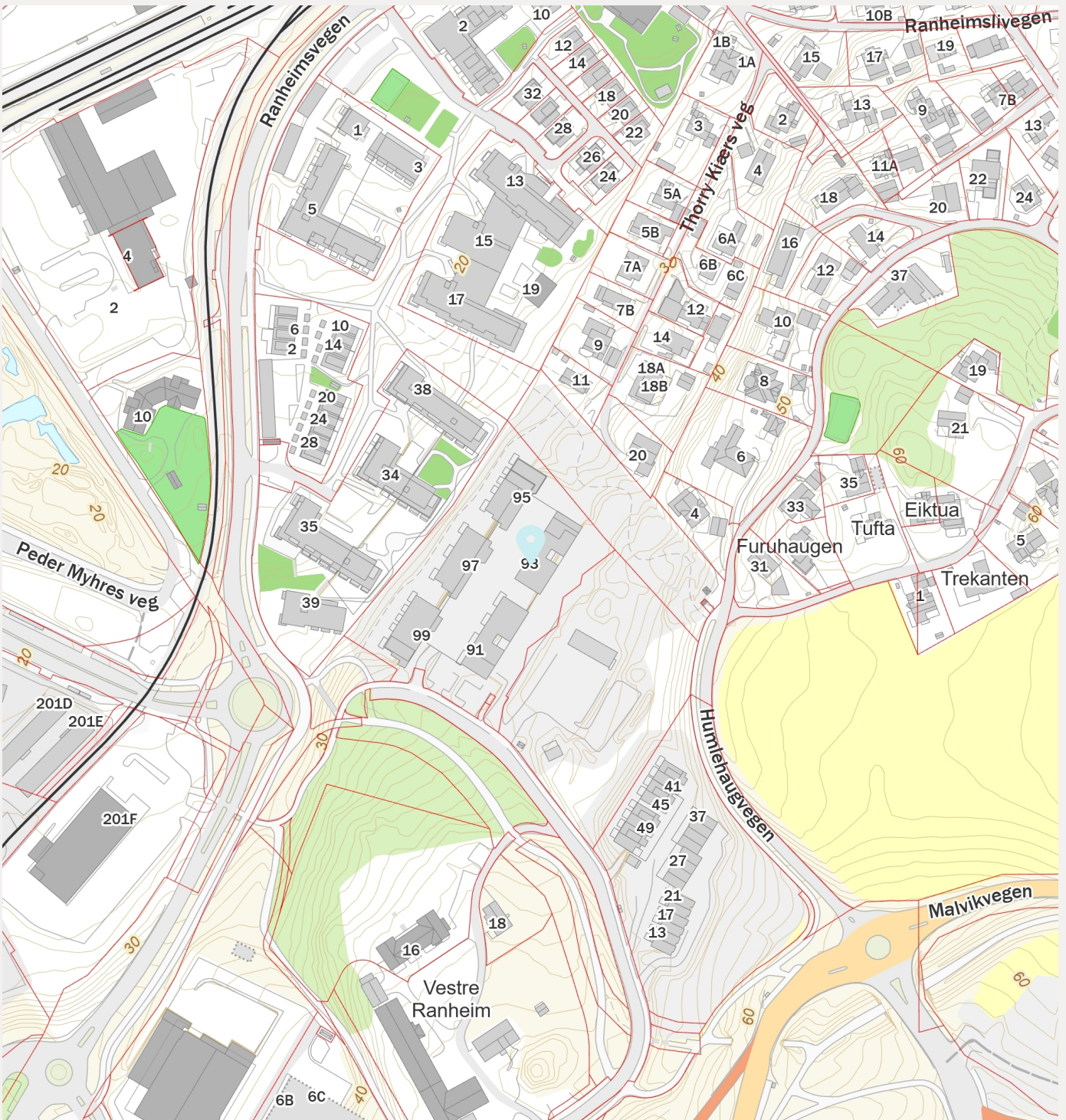


0% 47%

■ Ranheim  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand

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





Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Theodor Overwiens veg 93

7055 RANHEIM

5001/23/107/971/0/0

Rapportdato

17.03.2026

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

Befaring utført den 12.03.2026 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no



*Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.*



## Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

**TG 0**



### Ingen avvik

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

**TG 1**



### Mindre eller moderate avvik

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

**TG 2**



### Vesentlige avvik

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

**TG 3**



### Store eller alvorlige avvik

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

**TG IU**



### Ikke undersøkt

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

THEODOR OVERWIENS VEG 93 - 5001/23/107/971/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

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

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

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



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



# Om boligen

**Adresse:** Theodor Overwiens veg 93 , 7055, RANHEIM

**Matrikkel:** 5001/23/107/971/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2024

**Tomt:** 9 179.20 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Magne Havnen, Maria Ingebrigtsen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekkt med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

## Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

## Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.



# Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

## 1. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
62 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller etasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

## BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 67 m <sup>2</sup>
--------------------------

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.



## Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

## Dokumentasjon

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

Nei

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

2

## Lovlighet

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

Ikke kontrollert.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

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

Nei

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

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 3-lags isolerglass.

**Generell beskrivelse av dører**

Entrèdør med lyd og brannklassifisering.

Balkongdør av typen heve/skyv.

Innvendige lettdører.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, Takplater i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Overflater**

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

**Totalvurdering av overflater****TG 0** **Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

**Levetid:**

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

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

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert metallsluk i dusjsonen.

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

Nei

**Kommentar:**

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

## Bilde



### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

#### Kommentar:

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

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

### Sanitært utstyr og ventilasjon

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

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

#### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

#### Sanitærutstyr:

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

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

**Levetid:**

- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ❗ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktkindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

**Fuktsøk**

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0** 

**Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Ingen konstaterte fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei



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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integreerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

**Levetid:**

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



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

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

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Fjernvarme

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

I bod.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Bilde**

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Lilleby	Oppdragsnr.	7260007
Adresse	Theodor Overwiens veg 93		
Postnr.	7055	Sted	RANHEIM
Selgers navn	Magne Havnen		
Selgers navn	Maria Ingebrigtsen		

### 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?

07.08.2024

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 8 mnd

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

#### Våtrom

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

Nei  Ja

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

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

Initialer selger:

M H

M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

og  
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 ufglært     Ja, kun av ufglært

## 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 ufglært     Ja, kun av ufglært

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

- Nei     Ja

**Av hvem og når?**

Utført av TOBB, ettårs befaring

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ingen kjente avvik

**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 ufglært     Ja, kun av ufglært

## 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

Initialer selger:

M H  
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

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

Initialer selger:

M H  
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og  
ufaglært

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

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

Initialer selger:

M H  
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

**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

**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 endringer 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, tømrerarbeid 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:

M H

M I

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:

M H

M I

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 nedstigenede 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 næringseiendom
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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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 å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

08.04.2026

Signert av

Magne Havnen

Signert av

Maria Ingebrigtsen

Initialer selger:

M H  
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

**Theodor Overwiens veg 93, 7055 RANHEIM**

Dato for energimerking

**16.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-271063**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**301064833**

Gårdsnummer

**23**

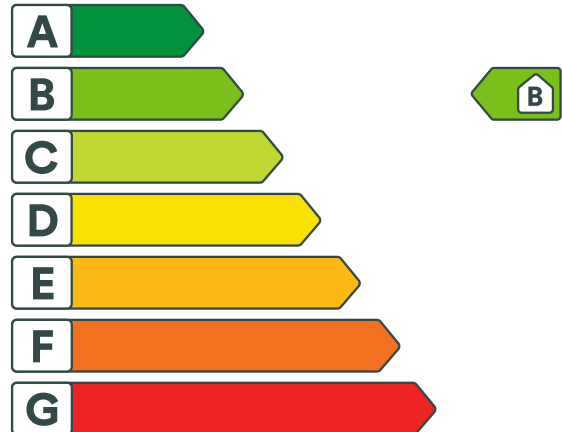
Bruksnummer

**971**

Seksjonsnummer

**107**

Bruksenhetsnummer

**H0105**


## 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

**2024**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**62,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**62,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**88,10 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**92,27 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**7 717 kWh**



## Theodor Overwiens veg 93, 7055 RANHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Theodor Overwiens veg 93, 7055 RANHEIM



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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.

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



## 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>



PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Ida Berg Hanssen

Saksnummer  
BYGG-22/80104  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Tor Wigum

Dato  
09.04.2025

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

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

#### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

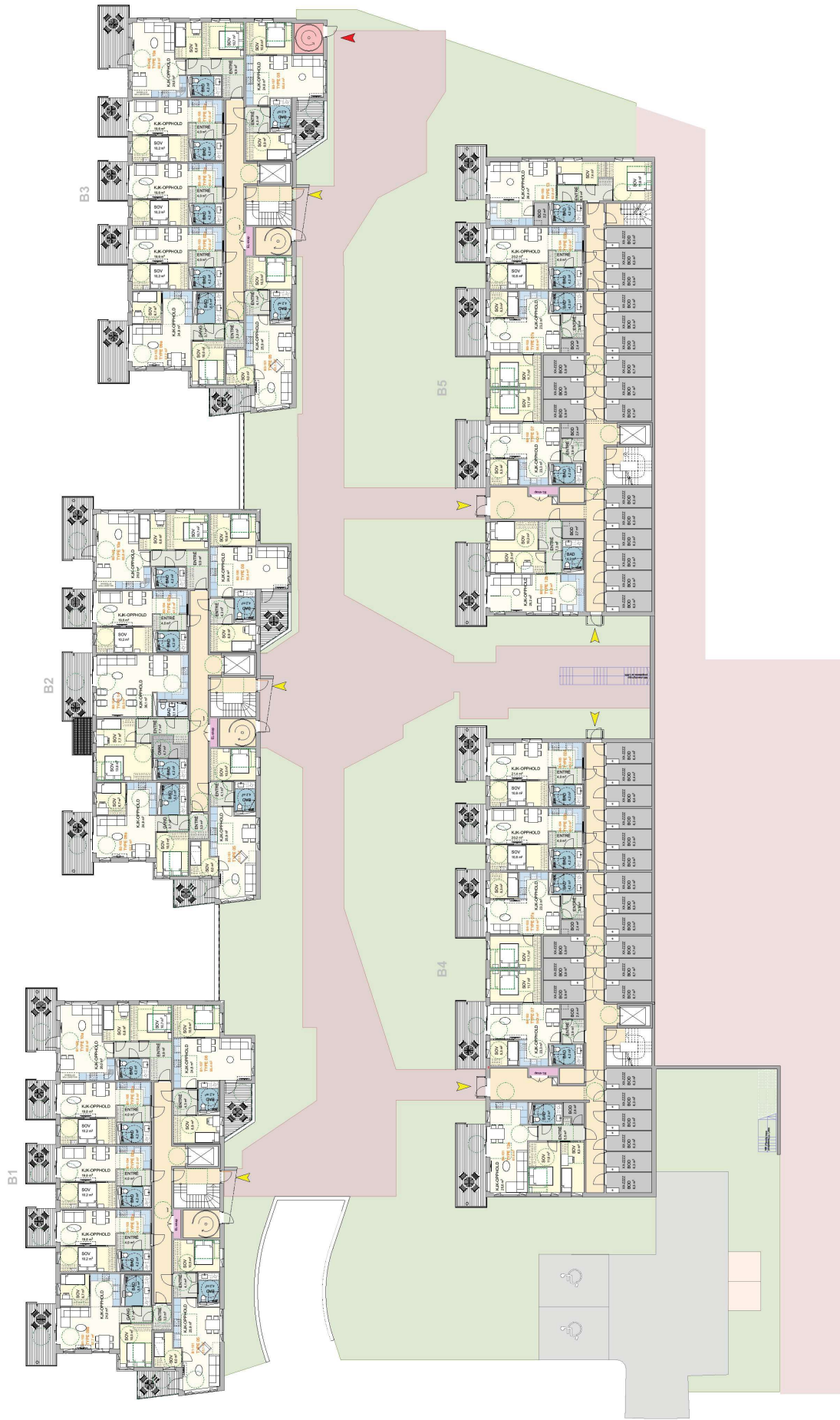
Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Ida Berg Hanssen  
saksbehandler

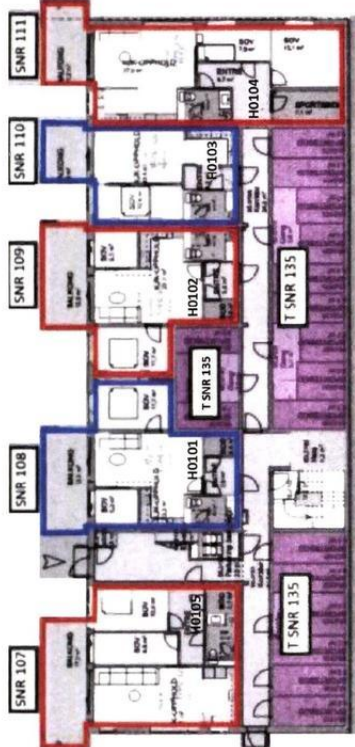
*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

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

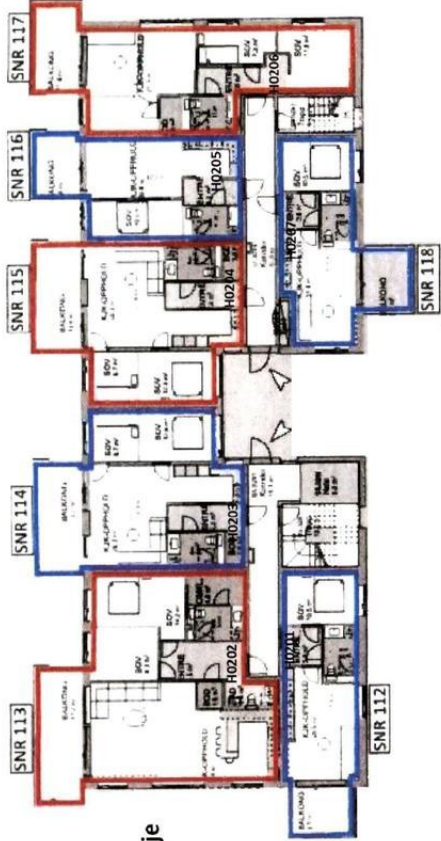


TEL: 130000 Ranneim Vestre B1-B5 A2/A3/4/5

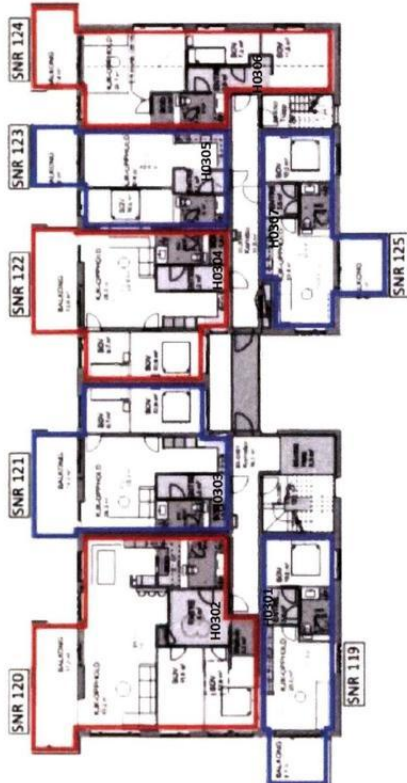




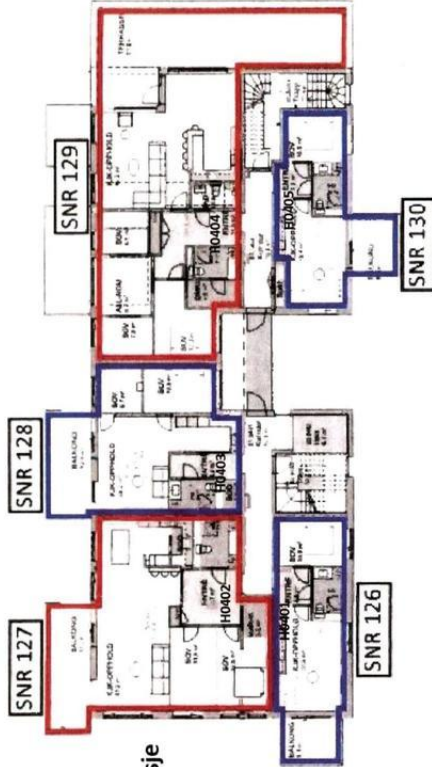
1.etasje



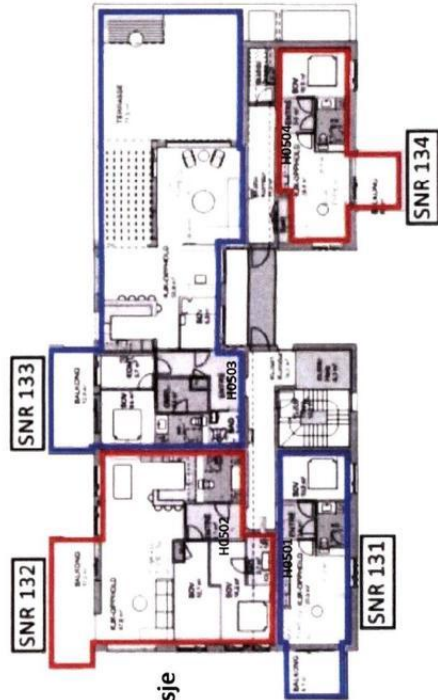
2.etasje



3.etasje



4.etasje



5.etasje





Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

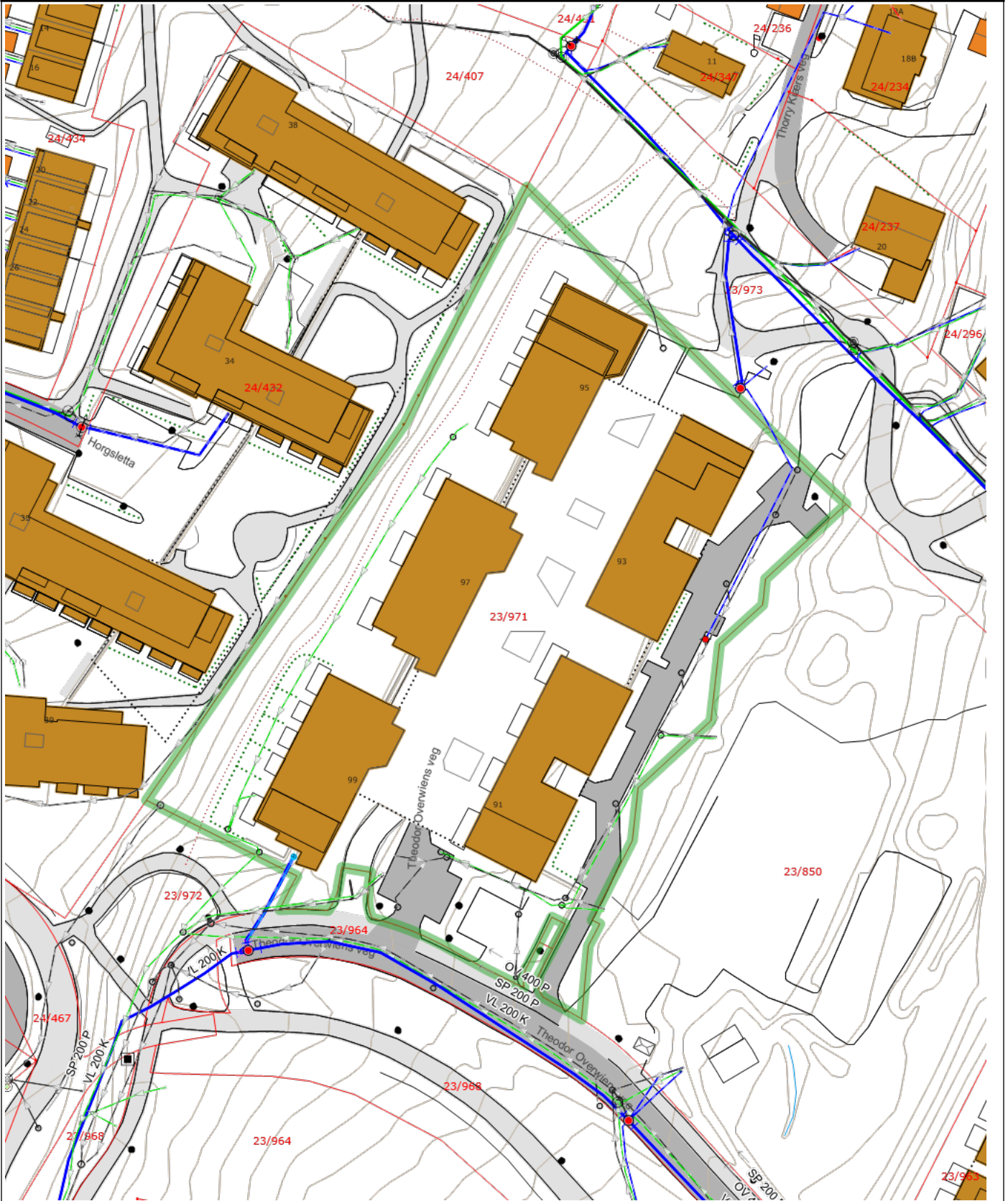
Eiendom: Gnr: 23 Bnr: 971 Fnr: 0 Snr: 107

Adresse: Theodor Overviens veg 93  
7055 RANHEIM


Annen info:



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Stitrapp
	Sti		Takoverbygg		Bolig
	Bygning under bakken		Garasje og uthus		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikkelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Stitrapp		Sti
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft
	Høydekurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				



Trondheim

# Reguleringsplaner

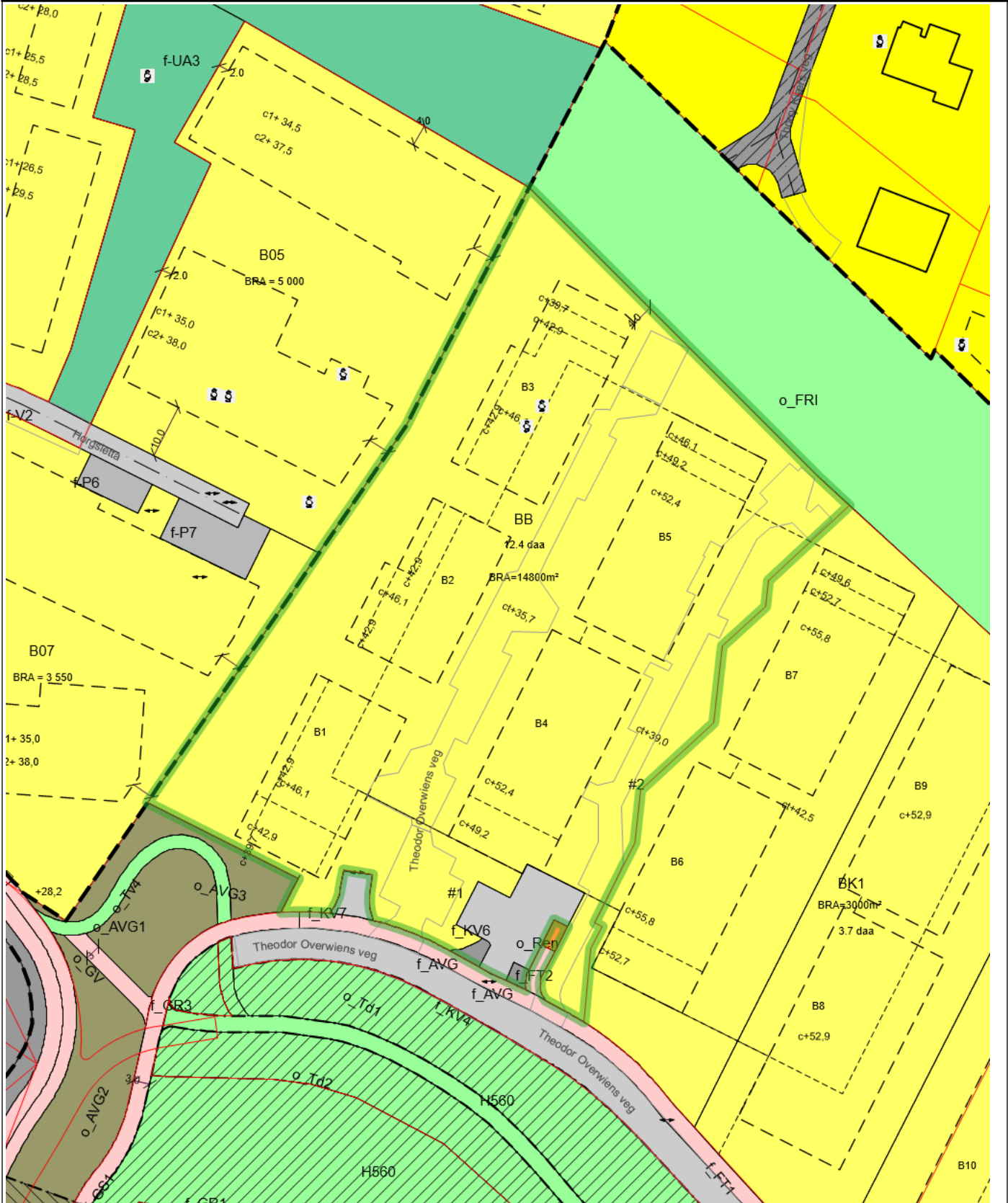
Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 971	Fnr: 0	Snr: 107
----------	---------	----------	--------	----------

Adresse:	Theodor Overwiens veg 93 7055 RANHEIM
----------	--











































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



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bolig		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Felles avkjørsel		RpBestemmelseOmråde		Bevaring naturmiljø
	Andre sikringssoner		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal
	Annet uteoppholdsareal		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Grønnstruktur		Turdrag
	Turveg		Friområde		LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan  
 Ref: 13/151718 r20150012  
**Vestre Ranheim, gnr/bnr 23/309, 28/850, 23/935 m.fl**  
 Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12.1. i ledd i plan- og bygningeloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre 1

Møte 31.01.2019 og saknummer 11/19 vedtatt planen. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenning av detaljregulering.

**Rita Ottervik**  
 formannskapssekretær

- TEGNFORKLARING**  
 PBL § 12 AREALFORMAL
- PBL § 12-5 AREALFORMAL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbyggesone-konsentert emnebebyggelse (1112)
  - Boligbyggesone-blokkebebyggelse (1113)
  - Energianlegg (1510)
  - Renoveringsanlegg (1550)
  - Industri- og verkstedformal (1820)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg (2011)
  - Forbui (2012)
  - Gang-sykkelveg (2015)
  - Gangveg/areal (2016)
  - Sykkelveg/leil (2017)
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
  - Annen veggrunn - grenseareal (2019)
- 3. GRØNNSTRUKTUR**
- Grensmark (3001)
  - Tuering (3030)
  - Tueng (3031)
  - Frømarks (3040)
- 5. LNFR OMRÅDER**
- LNFR areal for nødvendige tiltak for restaurering av kulturmiljøet på gårdsanlegg (5001)
- SIKRINGSZONE**
- Flisett (140)
  - Anden (140) - areal avsett til mulig fremsetning (150)
- INFRASTRUKTURSONE**
- Krav vedtatt ved infrastruktur - saksbehandling (170)
  - Betongstativ (180)
- SOME MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN**
- Bandingssone
  - Bandingssone over lov om kulturmiljøer (230)
- PBL § 12-7 BESTEMMELSER**
- #1 - bokketeiering
  - #2 - parkeringsanlegg og bodor under taring
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Planegrens
  - Utsiktslinje
  - Fraklinje
  - Byggesone
  - Regulert kant liggelene
  - Regulert strekkelene
  - Grense for bestemmelser
  - Grense for bestemmelsesområde
  - Boligbyggesone som foreslattes fjernet
  - Avgrænsning
- ch-35.7, etc - leiligg planert taring

Kartlagt: Kv. Eneberg - 17/11/13  
 Kartutarbeid: november 2018  
 Revisjonsnr.: 100000  
 Skala: Trondheim kommune

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
**Vestre Ranheim**  
 gnr/bnr 23/309, 23/850, 23/935 m.fl.

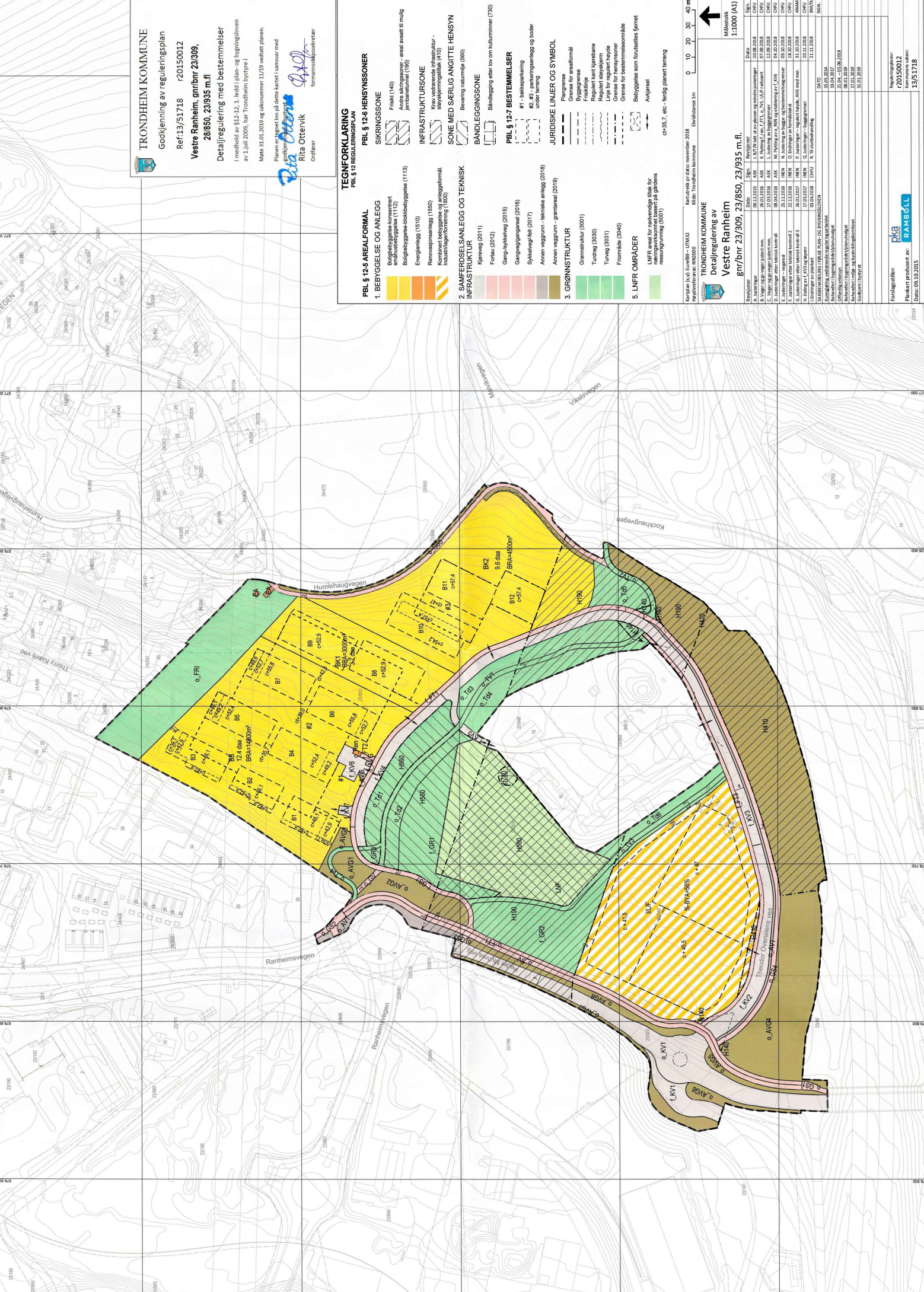
Målestokk: 1:1000 (A1)

Revisjonsnr.	Dato	Skr.	Beskrivelse
09.12.2015	AKS	J. 107/16	ut av plan og mindre justeringer
26.03.2016	AKS	K. 11/16	ut av plan og mindre justeringer
10.06.2016	AKS	M. 11/16	ut av plan og mindre justeringer
08.02.2016	AKS	M. 11/16	ut av plan og mindre justeringer
25.11.2016	AKS	N. 11/16	ut av plan og mindre justeringer
21.12.2016	AKS	O. 11/16	ut av plan og mindre justeringer
17.03.2017	AKS	P. 11/16	ut av plan og mindre justeringer
03.02.2018	AKS	R. 11/16	ut av plan og mindre justeringer

SARBEIDSLINJER I LØSE PLAN OG BYGNINGELOVEN

Dato	Skr.	Beskrivelse
21.04.2018	AKS	21.04.2018 - 03.09.2018
05.01.2019	AKS	05.01.2019
31.03.2019	AKS	31.03.2019

Forlagsstiller: **pk&rambøll**  
 Planlagt produsert av: **pk&rambøll**  
 Dato: 09.10.2015



# VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET RANHEIM VESTRE II

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65, siste endret i årsmøte 7. mai 2025.

#### 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Ranheim Vestre II.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 135 eierseksjoner på eiendommen gnr. 23, bnr. 971 i Trondheim kommune.

Seksjonene 1-134 er seksjonert til boligformål og seksjon 135 er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

#### 2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

#### 3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontakinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

## **4 BRUKSRETTER, GJESTEPARKERING/SYKKELPARKERING OG REALSAMEIER**

### **4.1 Bruksrett til utearealer**

Seksjonene 1-5, 28-32 og 55-59 har bruksrett til hageareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon utenfor underetasje. Bruksrettene kommer frem av bruksrettsplan som følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter.

Med bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

Endring av bruksrettsplanen skal kun foretas av styret og forretningsfører med samtykke fra reelle rettighetshavere.

### **4.2 Gjesteparkering, sykkelvask og avsatt areal til sykkelvedlikehold**

I innkjøringen til parkeringskjelleren er det anlagt 5 gjesteparkeringsplasser på sameiets fellesareal. Plassene skal benyttes til korttidsparkering for gjester til boligsameiet.

På samme plan ligger sykkelparkering med sykkelvask og avsatt areal til sykkelvedlikehold.

Styret kan sette opp regelverk for bruk av gjesteplassene og har rett til å engasjere vaktsselskap for å håndheve regelverket. Styret kan sette opp regler for bruk av sykkelvaskestasjon og avsatt areal til sykkelvedlikehold.

### **4.3 Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller**

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i **Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller**, gnr. 23, bnr. 971, snr. 135. Parkeringsseksjonen etableres som et realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i realsameiet. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i realsameiet.

#### **4.4 Kameraovervåking**

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

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

#### **4.5 Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal**

Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan r20150012 organiseres som et realsameie. Seksjonseierne blir sameiere i dette sameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i **Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal**, gnr 23 bnr 964.

### **5 VEDLIKEHOLD**

#### **5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

#### **5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

## **6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER**

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning. Dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tildelte midlertidige eksklusive bruksretter.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

## **7 ORDENSREGLER**

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

## **8 STYRET**

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

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

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.

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.

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.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## **9 ÅRSMØTET**

### **9.1 Frist, varsel, saker og innkalling**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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.

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

## **9.2 Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker**

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Hver boligseksjon har én stemme hver
- b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap etter sameiebrøken.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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.

Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne.

## **10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

## **11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

## **12 FORSIKRING**

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## **13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Administrasjonskostnader og honorarer til styret, revisor og forretningsfører fordeles likt mellom boligseksjonene.

Abonnement tv og/eller internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til oppvarming av boliger inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som avregnes iht. avtalt periode. Ved avlesing av individuelle målerne vil sameiet kunne foreta avregning i forhold til målt forbruk. Eventuelle kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. boligseksjon eller målepunkt som avregnes.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjon 135 vil inntas i eget budsjett for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller. Felleskostnader fra Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller faktureres samlet for tilknyttede realandeler og kreves inn i forbindelse med fakturering av felleskostnader fra eierseksjonssameiet.

Kostnader fra Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal faktureres samlet for tilknyttede realandeler og fordeles likt mellom boligseksjonene.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

#### **14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

#### **15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

# ORDENSREGLER

## FOR

### SAMEIET RANHEIM VESTRE II

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

#### **1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG**

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

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

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

#### **2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING**

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

#### **3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT**

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

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

#### **4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG**

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

#### **5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, leegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

#### **6 DYREHOLD**

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

#### **7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

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

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

#### **8 PLIKTER OG MISLIGHOLD**

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

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

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

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

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

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2024**

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Styrets årsmelding for 2024**

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

## **5. Saker fra styret/eierne**

### **5.1 Brannvern**

Sak fra Elena Kråkevik.

Brannvern Ranheim Vestre II

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

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

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

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

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

#### **Orientering fra styret:**

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

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

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

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

**Styrets innstilling:** Årsmøtet tar styrets gjennomgang til orientering.

## **5.2 Begrensning av lyd og vibrasjoner fra lydanlegg i leiligheter**

Sak fra Elisabeth Devi Blissfield.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Kameraovervåking

#### Kameraovervåking må:

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

#### Krav:

- Skilting
- Sletting (1 uke)

#### Om kameraovervåkingen

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

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

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

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

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

*Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.*

#### **5.4 Vedtektsendring - nytt punkt om kameraovervåking**

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

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

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

*Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.*

#### **5.5 Røyking - forslag til nytt punkt i husordensreglene**

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

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

## 6. Valg

### 6.1 Styremedlem for 1 år

På valg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

### 6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Bjørn Otto Valstad

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

Ranheim, 23.04.2025

**Sameiet Ranheim Vestre II**  
styret

## Sameiet Ranheim Vestre II - Resultatregnskap 2024

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

## Sameiet Ranheim Vestre II - Balanse 2024

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

## Sameiet Ranheim Vestre II - Balanse 2024

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Moum  
Leder

\_\_\_\_\_  
Monica Steen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aina Kristin Skjervø Korshavn  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Faaness  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Karen Sofie Ulfsnes  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

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

## Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	1 210 000	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1 210 000</b>	<b>0</b>

## Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Reisekostnader	186	0
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>186</b>	<b>0</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

**Note 4 - EKSTERNE HONORARER**

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 500	0
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>7 500</b>	<b>0</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

**Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER**

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	146 605	0
<b>Sum felleskostnad veforening/sameie</b>	<b>146 605</b>	<b>0</b>

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

**Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

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

**Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	82 992	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 303	0
Reparasjon og vedlikehold annet	681	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>100 976</b>	<b>0</b>

**Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

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

**Note 9 - DISPONIBLE MIDLER**

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

**Note 10 - ANLEGGSMIDLER**

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

Antatt levetid i år :

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

**Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

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

**Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	1 107 198	0
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 107 198</b>	<b>0</b>

**Note 13 - EGENKAPITAL**

	2024	2023
Årets resultat	1 332 112	0
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>1 332 112</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>1 332 112</b>	<b>0</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Ranheim Vestre II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Ranheim Vestre II**

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

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RANHEIM VESTRE II

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RANHEIM VESTRE II.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Frostad, Geir Ove**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-11 14:25:51 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2024 for Sameiet Ranheim Vestre II

## Årsmelding 2024 for Sameiet Ranheim Vestre II

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Ranheim Vestre II for 2024.

### Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jan Moum  
Styremedlem, Andreas Faaness  
Styremedlem, Monica Steen  
Styremedlem, Karen Sofie Ulfsnes  
Styremedlem, Aina Kristin Skjervø Korshavn  
Varamedlem, Bjørn Otto Valstad

### Styrets arbeid i siste periode

#### Sameiestyret

Styret har hatt 6 styremøter i 2024. Det har vært godt oppmøte på møtene og løpende kontakt mellom møtene. Varamedlem innkalles til alle møter.

#### Innflytting

Den organiserte innflyttingen skjedde fra april til august. Videre innflytting har skjedd etter hvert som flere leiligheter er solgt. Ved årsskiftet var det 10 usolgte leiligheter.

Heisene ble polstret før innflyttingen og de er derfor ikke fått synlige skader. Heisene har fungert meget godt og bare unntaksvis vært ute av drift. Årsak: Heisdør sperret for lenge (etter flere forsøk på lukking stenger heisen) og grus i dørsporet.

Trappeløpene fikk noen merker og vi leide inn maler til flikking etter hoved-innflyttingen.

#### Samarbeidet med Trym

Det har vært tett kontakt med Trym og mange av underleverandørene under ferdigstillingen og også etterpå. Vi opplever at samspeilet har vært konstruktivt. Spesielt vil vi framheve dialogen med våre hovedkontakter i Trym Bolig og Trym Bygg som meget god. Eksempelvis ettermonterte Trym glasstak over inngangene etter at vi tok det opp.

Innmeldte saker i APEX har også i det store og hele blitt godt fulgt opp. Noen saker har vi selvfølgelig hatt ulike syn på, men den eneste saken vi har søkt advokathjelp på er overflatebehandling av lekestativene (ennå ikke avsluttet).

#### Brannvern

RV2 er meget godt sikret mot brann. Hver leilighet er avgrenset av betongvegger, det er komfyrvakt, brannsensorer i taket og sprinkleranlegg. Utvendig er det 4 oppstillingsplasser for brannvesenet som tåler de tyngste brannbilene. Ved inngangen til 91 og 97 er det rød varsellampe og nøkkelskap for brannvesenet med universalnøkler. I enden av 95 er det egen nedgang til P-kjelleren for brannvesenet. Det er også en såkalt stigeledning for å føre slukningsvann ned i P-kjelleren. P-kjelleren er også beskyttet med sprinkleranlegg.

Dessverre fikk vi i oppstarten flere "unødige utrykninger" til sameiet som et resultat av matlaging. I samråd med brannkonsulent, Trym og brannvesenet har vi gjennomført noen tiltak for å redusere omfanget av slike utrykninger:

- Økt forsinkelse før varsling til 110-sentralen fra 2 til 3 minutter for å gi bedre

- mulighet for å avstille alarm eller ringe 110
- Redusert følsomhet på brannsensere for varme (etter råd fra leverandør Autronica)
- Informasjon til beboerne gjennom mail og evakueringsøvelse med orientering

## **Serviceavtaler**

Vi har i 2024 inngått mange serviceavtaler. Dette for å sikre god funksjonsdyktighet, oppfølging av bygningene og for å sikre at vi opprettholder garantiene. Det påligger oss også ut fra offentlige reguleringer at vi har ettersyn med ulik frekvens. Eksempelvis skal sprinkleranlegget ukentlig, månedlig og årlig ha ulike oppfølgninger. Brannsensorer, nødlys og røykluker skal også følges opp. Og mye mer.

Det at det er et moderne bygg med mange funksjoner gjør at vi må forholde oss til mange spesialister. Som hovedregel har vi inngått serviceavtalene med de som leverte de ulike anleggene. Det sikrer at vi benytter fagfolk som kjenner anlegget og det gjør det enklere å benytte garantiene.

Vi har valgt å inngå avtale med ventilasjonsleverandøren for å følge opp ventilasjonen og til å levere filter til alle leiligheter. (Kostnaden ligger i driftskostnader)

## **Utomhus:**

### **Parkering og kjøring mellom blokkene**

Som en del av utbyggingsavtalen med Trondheim kommune har RV2 bare 7 gjesteparkeringer (derav 2 utvendige HC-parkeringer til felles med rekkehusene i RV1). Dette oppleves som problematisk for mange og har skapt mye diskusjon.

- Det tok dessverre tid før vi fikk på plass skilting av gjesteparkeringer
- Så få gjesteplasser tilsier at disse må prioriteres for besøkende. (Ikke alle har respektert det)
- Vi har valgt å prøve ut dette innledningsvis uten strenge regler for hvor lenge den enkelte kan benytte plassen. Det finnes løsninger for bruk av APP og vi har diskutert dette med Trondheim Parkering. Noen bofellesskap har valgt å benytte betaling på gjesteplassene for å redusere unødvendig bruk.
- Det er 107 parkeringsplasser i P-kjelleren. Vi har oppfordret de som disponerer disse til å tilby disse til andre beboere når de er ledige (eventuelt via Facebook sida).
- Vi fikk en avtale med Trym om å benytte deres riggplass inntil det blir bygging der. Dessverre ble det en framskyndet fjerning av påkjørt masse der og selv om avtalen med Trym består så er det nå begrenset hvor hensiktsmessig det er å parkere der.

Boliggatene langs/mellom blokkene er nå merket for å unngå unødvendig kjøring. Gatene har oppmerket spill og har lekeplasser og sandkasser. Mange har også veranda inn mot gatene. Styret mener det er sikkerhetsmessig og bomiljømessig riktig å minimalisere bilkjøring i gatene.

Vi ser at det fortsatt foregår unødvendig kjøring, men håper dette vil gå seg til. Vi har fått forslag om å montere bommer ved innkjøringene.

## **Hagestell**

På høstens beboermøte oppfattet vi at det var ønskelig med innleid hjelp til å vedlikeholde hageanlegget. Vi har derfor inngått en serviceavtale om dette.

Parken ved nordenden av blokkene skal overtas av Trondheim kommune og de vil da også ha vedlikeholdsansvar der.

Leilighetene i underetasjen i 95-99 disponerer en egen plen innrammet av hekker. Denne

forutsettes vedlikeholdt av eierne. (Gressklipper innkjøpt)

### **Brøyting og strøing**

Det er inngått avtale med Din Vaktmester om brøyting, måking og strøing. (Realsameiet Ranheim Vestre Fellesareal har egen avtale for vedlikeholdet av Theodor Overwiens veg og noe gangvei)

### **Parkeringskjelleren**

De aller fleste overholder kravet til orden på sin(e) parkeringsplasser: *Det skal bare være biler, tilhengere, motorsykler o.l. i parkeringskjelleren.* Styret har, og må fortsatt, purr enkelt av beboerne om dette. Det er observert rotter i området og det er ikke ønskelig å gjøre kjelleren attraktivt for disse ved at ting lagres i parkeringskjelleren.

### **Sosiale arrangementer**

Styret tok tidlig initiativ til å opprette en egen FaceBook -gruppe som nå har 147 medlemmer. Styret har i hovedsak benyttet mail som kommunikasjonskanal med beboerne, delvis supplert med melding på FB om at mail er sendt ut. Vi opplever at styremailen (Ranheimvestre2@styrepost.no) fungerer bra som kontaktform også for henvendelser fra beboerne til styret.

Styret inviterte før sommerferien til uformelt beboermøte i gata hvor det møtte 15-20 beboere.

Før vi inngikk avtale om grøntvedlikehold med Din Vaktmester inviterte styret til "luke-dugnad". 15-20 personer deltok og de gjorde en meget god jobb. Noen bidro også med bevertning!

18.september inviterte vi alle beboerne til felles beboermøte på Folkets hus Ranheim. Omkring 60 deltakere i alla aldre deltok og i tillegg til informasjon fra styret var det diskusjoner ved småbordene som etterpå ble presentert i plenum.

### **Økonomi**

Oppstartselskapet Brauten hadde utarbeidet et budsjett for 2024 som vi har styrt etter. Dette har vist seg å være ganske dekkende.

For 2025 har vi laget et budsjett som reflekterer de kjente utgifter inklusive alle inngåtte serviceavtaler. Dette medførte en kostnadsstigning, men vi mener fortsatt sameiet har nøkterne felleskostnader. Vi trenger fortsatt å høste erfaringer med driften, men tror at vi nå er nær opp til de virkelige kostnadene.

Styret ønsker å sette av tilstrekkelige midler til framtidig vedlikehold, og vi må vurdere om avsetningen bør være større enn det som er budsjettert for 2025.

Styret i Sameiet Ranheim Vestre II

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Jan Moum som møteleder

#### Vedtak:

Valgt ble: Jan Moum, styreleder

### 1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Aina Korshavn som sekretær

#### Vedtak:

Valgt ble: Aina Korshavn, styremedlem

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

Jorun Dybvad meldte seg til å signere protokollen.

#### Vedtak:

Valgt ble: Jorun Dybvad, eier

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

#### Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 45

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 46

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

#### Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjenning av regnskap

Ingen innvendinger.

#### Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

## **2.2 Disponering av resultat**

Ingen innvendinger.

### **Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## **2.3 Revisjonsberetning**

Ingen innvendinger.

### **Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## **3. Styrets årsmelding for 2024**

Årsmelding ble gjennomgått

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

Styret fordeler selv beløpet på styrets medlemmer.

### **Vedtak:**

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

## **5. Saker fra styret/eierne**

## 5.1 Brannvern

Sak fra Elena Kråkevik.

Brannvern Ranheim Vestre II

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

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

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

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

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

### **Orientering fra styret:**

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

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

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

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

### **Vedtak:**

Årsmøtet tar styrets gjennomgang til orientering.

## **5.2 Begrensning av lyd og vibrasjoner fra lydanlegg i leiligheter**

Sak fra Elisabeth Devi Blissfield.

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

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

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

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

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

### **Forslag til vedtak:**

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

### **Styrets innstilling:**

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

Punkt 7: RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

### **Vedtak:**

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

## 5.3 Kameraovervåking

### Kameraovervåking må:

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

### Krav:

- Skilting
- Sletting (1 uke)

### Om kameraovervåkingen

1. For å forebygge og forhindre innbrudd/innbruddsforsøk og skadeverk på sameiets eiendom foreslår styret at det igangsettes kameraovervåking. Nabolagene har hatt betydelig omfang av innbrudd og innbruddsforsøk.
2. Formålet med kameraovervåkingen er beboerne sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk i biler, boder og leiligheter.
3. Alternative tiltak er vurdert som mindre gode for å oppnå formålet
4. Styret foreslår at det settes opp 3 kamera, ett på utsiden ved innkjøringen til garasjeporten som dekker inngangsdøra til parkeringsgarasjen og inngangen til sykkelgarasjen og 2 som dekker port, øvrig garasje, inngangsdør garasje fra innsiden og dører inn til boligblokkene. Om dekningen ikke blir som beskrevet må ytterligere kamerainstallasjon vurderes.
5. Plassering av kameraene skal skiltes.
6. Rutiner for uthenting og gjennomgang av bilder ved uønskede hendelser vil følge fastsatte retningslinjer og lov og forskrift om behandling av personopplysninger. Styret har ikke direkte tilgang til bilder fra kameraene. Leverandør styrer eventuelle behov for å hente ut bilder opp mot regelverket og en forespørsel om uthenting av bilder må komme fra to styremedlemmer som begrunner behovet.

### Forslag til vedtak:

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

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

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

*Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.*

### Vedtak:

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

#### **5.4 Vedtektsendring - nytt punkt om kameraovervåking**

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

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

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

*Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.*

#### **Vedtak:**

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

#### **5.5 Røyking - forslag til nytt punkt i husordensreglene**

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

Styret foreslår å legge inn et nytt avsnitt i Husordensreglenes paragraf 7 «Ro, orden og alminnelige hensyn» med følgende tekst:

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

#### **Vedtak:**

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

## **6. Valg**

### **6.1 Styremedlem for 1 år**

På valg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

Stiller til gjenvalg: Aina Kristin Skjervø Korshavn og Monica Steen

#### **Vedtak:**

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

### **6.2 Varamedlem for 1 år**

På valg: Bjørn Otto Valstad

Stiller til gjenvalg: Bjørn Otto Valstad

#### **Vedtak:**

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

## Protokoll for Sameiet Ranheim Vestre II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ranheim Vestre II

**Tid: Tirsdag 20.01.2026 - kl. 12.00-20.00**

**Sted: Digitalt via "Min side" på tobb.no**

## 1. Informasjon om digitalt møte

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

**Høringsperiode: Mandag 19.01.2026 kl. 12:00-20:00**

**Stemmeperiode: Tirsdag 20.01.2026 kl. 12:00-20:00**

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

Se vedlagt brukerveiledning for gjennomføring av digitalt årsmøte.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 2. Konstituering

### 2.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder Jan Moum

### 2.2 Valg av sekretær

**Forslag til vedtak:** Heidi Løberg (forretningsfører TOBB)

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

**Forslag til vedtak:** Kristian Stamnes

### 2.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter protokollføres etter møtet

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

### 2.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes med evt. bemerkninger.

### **3. Justering av grense mellom byggetrinn/eiendommer**

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

#### Fra avtaleteksten:

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

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

#### **Styrets innstilling:**

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

*Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.*

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

### **4. Trondheim Kommune - rett og plikt til vedlikehold**

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

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

#### **Styrets innstilling:**

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

*Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.*

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

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

Ranheim, 04.12.2025  
**Sameiet Ranheim Vestre II**  
Styret

## Digitalt møte – deltagelse for eiere i boligselskap

Styret har besluttet at ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres digitalt. Denne løsningen velges da styret ønsker å øke oppslutningen og deltakelsen på saken(e) som er til behandling.

Digitalt årsmøte gjennomføres via [www.tobb.no](http://www.tobb.no), Min Side.

Det digitale møtet er delt i to faser, en høringsperiode og en avstemningsperiode.

Du vil motta varsel på epost før oppstart av hver periode.

### Høringsperiode (digitalt):

Mulighet til å komme med tilbakemelding til sak(er) som skal behandles.

### Avstemningsperiode (digitalt):

Foregår etter at høringsperioden er over.

Eier logger seg på [www.tobb.no](http://www.tobb.no), Min side for å delta i avstemningen.

### Bistand til å delta digitalt?

Vi forstår at noen kan føle seg ukomfortabel med digitale verktøy.

Styret bistår gjerne med å veilede deg gjennom prosessen slik at også du får avlagt din stemme.

Ta kontakt med styreleder Jan Moum på telefon 99592333.

## Hvordan komme i gang:

Gå til: <https://tobb.bbl.no/minside>  
Gå til Tobb.no → Logg inn → Min Side.

### Logg inn / Registrer deg

Skriv inn ditt telefonnummer eller e-post for å logge inn eller registrere ny bruker.

**Send meg en kode**

Benytt annen innloggingsmetode

**Logg inn med VIPS**

Logg inn med brukernavn og passord

Om du opplever problemer med å logge inn/registrere deg, kan dette skyldes at Boligbyggelaget TOBB ikke har din epost og/eller mobil. Ta kontakt for å registrere informasjon, tlf. 73 83 15 00.

Når du har logget deg inn vil du kunne se innkallingen til møtet.

Her vil du kunne lese om sakene som skal behandles.

**Årsmøte i Boligsameiet Solsvingen**

Årsmøtet avholdes digitalt i perioden 28.04.2021 kl 00:00 til 13.05.2021 kl 00:00. Frem til møtet begynner kan du gjøre deg kjent med sakene som skal behandles. Du vil motta eget varsel når møtet starter.

**BEGYNNER OM**

**0 11 10**  
DAGER TIMER MINUTTER

[Se sakene](#)



Tiden som vises, er tiden til høringsperioden starter.

**Mitt eierseksjonssameie**

Oppslag Arkiv Styre og komiteer Årsmøte

**Årsmøte** [Se tidligere Årsmøter](#)

**Informasjon**

Årsmøte i Forvaltningsklient #1272 avholdes digitalt i perioden 10.01.2022 kl 10:00 til 15.01.2022 kl 10:00. Frem til møtet begynner kan du gjøre deg kjent med sakene som skal behandles. Du vil motta eget varsel når møtet begynner.  
\*\*\*Hjelpetekst kommer her\*\*\*

Tid 10.01.2022 kl 10:00 - 15.01.2022 kl 10:00 [Vis innkalling](#)

Sted Digitalt årsmøte

**Saker**

- 1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2020
- 3 Årsmelding 2020
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker

**5.1 Husordensregler** [1](#)

Etter årsmøtet er det kommet henvendelse om at man følt at alle forslag til endring av husordensreglene ikke ble riktig debattert og tatt opp til avstemning.

**Forslag til vedtak**

Endringsforslag til husordensreglene sendes på epost til styret.styret@bolvsvingen.com innen utgangen av juni.

**Styrets innstilling**

Styret gir mulighet til å sende inn skriftlige endringsforslag til denne endringen, og eventuelle andre husordensregler som dere er uenige i. Vi vil som nødvendig ta opp husordensreglene som egen sak på et ekstraordinært møte til høsten.

**Weflegg**

[Weflegg.pdf](#)

**Kommentarer**

Ingen kommentarer



For å kunne se beskrivelse av de forskjellige sakene trykker du på pilen til høyre for overskriften. Da vil du få opp beskrivelse av saken, eventuelle vedlegg og styrets forslag til vedtak.

### Høringsperioden vil vises slik:

**Årsmøte i Sameiet Solsvingen**

Hei, årets årsmøte i Sameiet Solsvingen gjennomføres elektronisk, og du kan nå gjøre deg kjent med sakene som skal behandles.

Delta



The screenshot shows a web interface for a digital meeting. At the top, it says 'Mitt eierseksjonssameie' with navigation tabs for 'Overblikk', 'Årsmøte', 'Stem og kommentar', and 'Årsmøte'. The main section is titled 'Årsmøte' and includes an 'Informasjon' box with meeting details, a 'Saker' list with 5 items, and a '3.1 Husordenregler' section. A 'Forhåndsvarsel' and 'Innkalling' timeline is visible on the right. At the bottom, there is a 'Kommentarer' section with a text input field and a 'Legg til' button.

Ved å delta vil du kunne stille spørsmål og komme med kommentarer til sakene som er til behandling.

Klikk på saken og legg til eventuelle spørsmål eller kommentarer.  
**OBS:** Alt du skriver vil bli synlig for alle deltakerne på møtet.

Når høringsperioden er avsluttet vil det være et tidsopphold før avstemningen starter. Du vil motta ny epost før avstemningen starter.

### Avstemning

**Boligsameiet Solsvingen**  
Hei, årsmøte i Boligsameiet Solsvingen gjennomføres elektronisk. Ved å delta kan du se sakene som er til behandling/orientering og angi din stemme pr sak.

**Delta**



Ved å trykke delta vil du kunne avgi din stemme på sakene.

Klikk deg inn på hver sak og avgi stemme.

For  
Mot  
Blank

Du kan endre stemmen din helt til avstemningsperioden avsluttes.

Du har nå gjennomført en digital avstemning.

Etter at avstemningsperioden er avsluttet, vil du motta en bekreftelse på fullført stemmegivning på epost.

## Bilag sak 3

### Ekstraordinært årsmøte Ranheim Vestre 2

Det aktuelle området er merket rødt «Parsell 1»

#### RANHEIM VESTRE - KART GRENSEJUSTERING 30.10.25

**Parsell 1** - ca. 52,2 kvm grensejusteres fra gnr. 23 bnr. 971 snr. 1-135 til gnr. 23 bnr. 850



## Bilag sak 4 Ekstraordinært årsmøte Ranheim Vestre 2

Rød ring viser området hvor Trondheim kommune overtar drift og vedlikehold



# Protokoll

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

## 1. Informasjon om digitalt møte

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

### Vedtak:

Tatt til orientering.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 2. Konstituering

### 2.1 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Valgt ble: Jan Moum

### 2.2 Valg av sekretær

#### Vedtak:

Valgt ble: Heidi Løberg (forretningsfører TOBB)

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

#### Vedtak:

Valgt ble: Kristian Stamnes

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

#### Vedtak:

Antall eiere: 42

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 42

### 2.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

#### Vedtak:

Bemerkninger: Ingen.

Møtet ble erklært lovlig satt.

### 3. Justering av grense mellom byggetrinn/eiendommer

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

#### Fra avtaleteksten:

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

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

#### **Styrets innstilling:**

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

#### **Vedtak:**

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

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

Totalt antall stemmer: 34

Blankt: 1

For: 32

Mot: 1

### 4. Trondheim Kommune - rett og plikt til vedlikehold

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

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

#### **Styrets innstilling:**

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

#### **Vedtak:**

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

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

Totalt antall stemmer: 33

Blankt: 1

For: 31

Mot: 1

## Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ranheim Vestre II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# VEDTEKTER

## FOR

### REALSAMEIET RANHEIM VESTRE FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte 10.10.2023  
Endret i ekstraordinært årsmøte 26.09.2024

#### 1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Realsameiet Ranheim Vestre Fellesareal.

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

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

#### 2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

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

Området omfatter felles vei, fortau og grøntareal.

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

Hver bruksenhet utgjør 1 sameieandel.

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

Sameiere er seksjonseiere i følgende matrikkelenheter:

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

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

#### 3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

opphold, gang- og adkomst.

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

#### **4 RETTSLIGE DISPOSISJONER**

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

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

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

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

#### **5 SAMEIERMØTE**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare behandle de saker som er angitt i innkallingen og fatte vedtak i disse sakene. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

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

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier/boligselskaper utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom representant fra eierseksjonssameiets/boligselskapets styre.

Styrerepresentanter for de ulike eierseksjonssameiene/boligselskapene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

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

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

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

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

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

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

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

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

## **6 SAMEIETS STYRE**

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

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

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

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

## **7 FELLESKOSTNADER**

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

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

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

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

## **8 ORDENSREGLER**

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

## **9 OPPLØSNING**

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

## **10 DIVERSE BESTEMMELSER**

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

## 11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ranheim Vestre AS org.nr. 915010806, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden. Styret kan suppleres med flere medlemmer etter hvert.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele reguleringsområdet/utbyggingsområdet er ferdigstilt. Utbygger har rett til å viderefakturere rettmessig andel av kostnadene som påløper med eiendommen. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eiendommene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Eiendommen Gnr 23 Bnr 850 svarer ikke felleskostnader før eiendommen er ferdigstilt og gitt brukstillatelse. Inntil eiendommen er ferdigstilt har de stemmerett med 100 andeler. Ved ferdigstillelse skal stemmerettsandeler korrigeres iht punkt 2, 4. avsnitt. Eiendommen Gnr 23 Bnr 850 har iht. tinglyst erklæring med bruksrett (dok.nr. 24/xxxx) rett til å benytte sameiets arealer til anleggstrafikk ved endring eller utvikling av eiendommen.
4. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle matrikkelenhetene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
5. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
6. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
7. Alle sameieandeler skal delta i innbetaling av oppstartskapital til sameiet med lik andel pr. sameiandel.
8. Med samtykke fra Ranheim Vestre AS kan punkt 11 tas ut av vedtektene av styret og forretningsfører.

# **Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal**

**Tid: Tirsdag 13.05.2025 - kl.18:00**  
**Sted: Folkets hus**

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2024**

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

## **4. Valg**

### **4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

På valg: Håvard Labugt Angell

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

Trondheim, 05.05.2025  
**Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal**  
styret

## Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		56 781	0	0	227 115
Andre driftsinntekter	1	32 000	0	0	312 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>88 781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>539 115</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader		0	0	0	-2 115
Styrehonorar		0	0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-3 750	0	0	-20 000
Vaktmestertjenester		-30 313	0	0	-140 000
Løpende vedlikehold		0	0	0	-30 000
Energi, felles		0	0	0	-20 000
Andre driftsutgifter	2	-141	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-34 204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-227 115</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>54 578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>312 000</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		11	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>54 589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>312 000</b>
Ordinært resultat etter skatt		54 589	0	0	312 000
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>3, 6</b>	<b>54 589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>312 000</b>
Disponering av totalresultat:		54 589	0	0	312 000
Overført til annen egenkapital		54 589	0	0	0

## Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	4 680	0
Mellomregning Klare Finans	4	52 101	0
Opptjente renter	4	11	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	5	1 643	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 435</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 435</b>	<b>0</b>

## Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	54 589	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>54 589</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 846	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 846</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 846</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 435</b>	<b>0</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Håvard Labugt Angell  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jan Moum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Eklo  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Sameiets første driftsår er 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	32 000	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>32 000</b>	<b>0</b>

## Note 2 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	45	0
Andre gebyrer	96	0
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>141</b>	<b>0</b>

## Note 3 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Arets resultat	54 589	0
<b>Arets endring i disponible midler</b>	<b>54 589</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>54 589</b>	<b>0</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>54 589</b>	<b>0</b>

**Note 4 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

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

**Note 5 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	1 643	0
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 643</b>	<b>0</b>

**Note 6 - EGENKAPITAL**

	2024	2023
Årets resultat	54 589	0
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>54 589</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>54 589</b>	<b>0</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Ranheim Vestre Fellesareal**

Styreleder	Håvard Labugt Angell (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Jan Moum (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Øyvind Eklo (sign.)	10.04.2025

# Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

**Tid: Mandag 28.04.2025 - kl.19:00**  
**Sted: Styreleders leilighet**

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2024**

Revidert regnskap for 2024 viser et Årsresultat på kr 527 451

### **2.1 Godkjenning av regnskap**

Regnskapet er signert av styret

**Forslag til vedtak:** Det reviderte regnskapet for 2024 godkjennes.

### **2.2 Disponering av resultat**

Årsresultatet på kr 527 451 foreslås overført til "Annen egenkapital"

**Forslag til vedtak:** Årsresultatet på kr 527 451 overføres til "Annen egenkapital"

## **3. Styrets årsmelding for 2024**

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

I budsjett 2025 er det avsatt kr 30 000 i styregodtgjørelse

**Forslag til vedtak:** Styregodtgjørelsen settes til kr 30 000

## 5. Valg

Utdrag fra vedtektenes punkt 8 SAMEIETS STYRE:

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 3 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv. Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlemmer skal utgå fra styret i Sameiet Ranheim Vestre II. Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

### 5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

Styreleder Jan Moum er valgt for 2 år (2024 - 2026) og er ikke på valg i 2025

### 5.2 Styremedlem for 2 år

#### På valg:

På årsmøtet i 2024 ble disse valgt:

Monica Steen for 2024-2025

Bjørn Otto Valstad for 2024-2025

**Forslag til vedtak:** Monica Steen velges for 2025-2027

Bjørn Otto Valstad for 2025-2027

### 5.3 Varamedlem for 1 år

Utdrag fra vedtektenes punkt 7:

Sameierne tilhørende Sameiet Ranheim Vestre II, org.nr. 832 7,8 042, representeres av styret i sitt eierseksjonssameie. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres eierseksjonssameie. Øvrige sameiere representerer seg selv. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Ranheim, 25.04.2025

**Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller**  
styret

## Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Inntekter garasjer		225 853	0	374 400	374 400
Andre tillegg	1	104 800	0	157 200	157 200
Andre driftsinntekter	2	244 500	0	268 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>575 153</b>	<b>0</b>	<b>799 600</b>	<b>531 600</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader		0	0	-2 820	-4 230
Styrehonorar		0	0	-20 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-8 750	0	-20 000	-20 000
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-150 000	-150 000
Vaktmestertjenester		-14 900	0	-60 000	-50 000
Løpende vedlikehold	3	-4 465	0	-40 000	-40 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-20 000	-20 000
Forsikring		-15 191	0	-60 000	-60 000
Kommunale tjenester og renovasjon		0	0	-10 000	-10 000
Energi, felles		-15 710	0	-75 000	-75 000
Andre driftsutgifter	4	-2 620	0	-25 000	-25 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-61 635</b>	<b>0</b>	<b>-482 820</b>	<b>-484 230</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>513 518</b>	<b>0</b>	<b>316 780</b>	<b>47 370</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		13 933	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>13 933</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>527 451</b>	<b>0</b>	<b>316 780</b>	<b>47 370</b>
Ordinært resultat etter skatt		527 451	0	316 780	47 370
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>5, 8</b>	<b>527 451</b>	<b>0</b>	<b>316 780</b>	<b>47 370</b>
Disponering av totalresultat:		527 451	0	316 780	47 370
Overført til annen egenkapital		527 451	0	0	0

## Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	900	0
Periodiserte kostnader	6	26 002	0
Mellomregning Klare Finans	6	4 152	0
Opptjente renter	6	13 926	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	7	536 375	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>581 355</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>581 355</b>	<b>0</b>

## Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	527 451	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>527 451</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 887	0
Forskudd kunder		4 500	0
Påløpte kostnader		21 517	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 904</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 904</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>581 355</b>	<b>0</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Moum  
Leder

\_\_\_\_\_  
Bjørn Otto Valstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Monica Steen  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Sameiets første driftsår er 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023.

**Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER**

	2024	2023
<b>Andre tillegg</b>		
Tillegg bod	104 800	0
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>104 800</b>	<b>0</b>

**Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	244 500	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>244 500</b>	<b>0</b>

**Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 465	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>4 465</b>	<b>0</b>

**Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2024	2023
Bankgebyrer	270	0
Andre gebyrer	2 350	0
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>2 620</b>	<b>0</b>

**Note 5 - DISPONIBLE MIDLER**

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	527 451	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>527 451</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>527 451</b>	<b>0</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>527 451</b>	<b>0</b>

**Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

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

**Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	536 375	0
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>536 375</b>	<b>0</b>

**Note 8 - EGENKAPITAL**

	2024	2023
Årets resultat	527 451	0
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>527 451</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>527 451</b>	<b>0</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller**

Styreleder	Jan Moum (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Bjørn Otto Valstad (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Monica Steen (sign.)	04.04.2025

# Årsmelding 2024 for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

## Årsmelding 2024 for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller for 2024.

### Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jan Moum  
Styremedlem, Monica Steen  
Styremedlem, Bjørn Otto Valstad

### Styrets arbeid i siste periode

Styret har avholdt 2 styremøter i 2024. Siden styret består av 3 av boligsameiets styremedlemmer ble det avtalt at styremøtene normalt avholdes i forlengelsen av boligsameiets styremøter.

Det er i mange saker sammenfall mellom de to sameienes saker, og dermed har P-kjelleren hatt mere oppmerksomhet enn hva styrereferatene viser.

Parkeringskjelleren er berørt av flere serviceavtaler som er inngått av boligsameiet. Dette gjelder for eksempel administrativ støtte fra TOBB, sprinklerovervåking, el-tilsyn, og vaktmester. Etter en vurdering av disse felleskostnadene ble det enighet om at andelen er så liten at det ikke er riktig å bruke krefter på å fordele de mellom boligsameiet og parkeringsgarasjen. Samtidig er det også stort sammenfall mellom de som dekker kostnadene begge steder.

### Rengjøring

Det ble gjennomført garasjevask på høsten, og det planlegges at dette skjer systematisk to ganger i året (før og etter vintersesongen). Med god varsling og god respons var alle biler ute av garasjen innen vaskingen startet! Det er også kjøpt inn manuell kostemaskin for de som ønsker å rengjøre mellom fellesvaskene.

### Portåpner

Det er delt ut en portåpner per parkeringsplass. Styret har valgt å henvise til portleverandøren Windsor for de som ønsker en ekstra/ny portåpner. Avtalen med Windsor er at dette skal godkjennes av styret.

Vinteren 2025 ble det montert radar på innsiden av porten som gjør at porten åpnes når bilen kommer ganske nær inn mot porten fra innsiden. Gult lys markerer når porten beveger seg.

### Gjesteparkering

Vi kom sent igang med skilting av Besøksparkering. Som et første steg er alle innvendige plasser merket med besøksparkering uten presisering av hvor lenge en kan stå der. Vi har også i praksis åpnet for alles parkering der det er HC-merket siden det er så få besøksplasser. Styret vil følge opp dette og vurdere hvordan besøksparkering bør reguleres. Det finnes en APP-løsning, men den krever nedlasting av APP, registrering i APP ved besøk og en oppfølging av bruk/misbruk. Trondheim Parkering tilbyr også en løsning med betalparkering.

Styret får jevnlig henvendelser om at noen biler står på besøksparkering over lengere tid. Dette har vært fulgt opp av styret i forhold til den enkelte.

Avtalen med Trym om bruk av riggplassen til parkering ga god avlastning, men den muligheten er nå redusert ved at fyllmassene på området fjernes.

Det er meldt inn vannlekkasjer fra taket i p-kjelleren og dette følges opp av Trym og et innleid firma.

### **Lading**

Aneo endret ved årsskiftet prismodell for lading som ga økte kostnader for brukerne. Dette er fulgt opp av TOBB og avtalen ble litt forbedret. Det synes av flere grunner ikke som et godt alternativ å endre leverandør.

### **Diverse**

Som hjelp for fotgjengertrafikk og møtende trafikanter ved inn/utkjøring fra P-garasjen er det plassert speil på høyre side.

Det har vært en sak omkring skjev plassering av takhengte ladere i P-kjelleren. I praksis ser det ut til at dette fungerer akseptabelt. Det er også meldt inn en sak i APEX om en fordypning i garasjegovet under nr 91 som fører til dammer når våte/snøete biler parkerer.

Det har vært en påkjørsel av garasjeporten uten at skadeforøveren er identifisert. Ut over det har det ikke vært spesielle uforutsette utgifter knyttet til drift av P-kjelleren.

Siden 2024 har vært et oppstartsår kan vi ikke konkludere endelig på driftsøkonomien, men årsregnskapet ser ut til å ende med et positivt avvik i forhold til budsjettet.

Styret i Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

# Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller mandag 28.04.2025 kl. 19:00 i styreleders leilighet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Styreleder Jan Moum

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Monica Steen

### 1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Bjørn Otto Valstad

**Vedtak:**

Valgt ble: Bjørn Otto Valstad

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Styret i boligsameiet Ranheim Vestre 2 var fulltallig inklusive varamann

**Vedtak:**

Antall oppmøtte med stemmerett:5

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:5

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjenning av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent slik det forelå.

## **2.2 Disponering av resultat**

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## **3. Styrets årsmelding for 2024**

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30000

## **5. Valg**

### **5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

Styreleder jan Moum er valgt for 2 år (2024 - 2026) og er ikke på valg i 2025

**Vedtak:**

Styreleder var valgt for 2 år og fortsetter neste periode

### **5.2 Styremedlem for 2 år**

**På valg:**

På årsmøtet i 2024 ble disse valgt:

Monica Steen for 2024-2025

Bjørn Otto Valstad for 2024-2025

**Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Monica Steen

Bjørn Otto Valstad

### **5.3 Varamedlem for 1 år**

Enighet om ikke å velge varamedlem

**Vedtak:**

Enighet om ikke å velge varamedlem

# Protokoll for Sameiet Ranheim Vestre Parkeringskjeller

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Moum (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Monica Steen (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Bjørn Otto Valstad (sign.)	06.05.2025

## GARANTI ETTER BUSTADOPPFØRINGSLOVA §12

Vedrørende garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 for de kontraktsforpliktelser entreprenør har i underliggende kontrakt.

<b>Garantinummer</b>	HOGS-G011370
<b>Utstedelsesdato</b>	28/06/2022
<b>Debitor</b>	Ranheim Vestre AS, org.nr.: 915010806 Dybdahls veg 1 7051 Trondheim
<b>Benefisiar</b>	Kari Forbord , (forbruker) Ranheim Vestre B5-101 7054 Ranheim
<b>Garantien</b>	Garantisten stiller seg herved overfor benefisiar som garantist i samsvar med bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 12 for de kontraktsforpliktelser bestiller har i henhold til underliggende kontrakt.
<b>Garantist</b>	Liberty Mutual Insurance Europe SE c/o Liberty Mutual Surety Europe BV, the Netherlands ("Liberty")
<b>Agent</b>	House of Guarantees AS (HOGS), Rådhusgata 23, 0158 Oslo E-post: post@houseofguarantees.no
<b>Kontrakt</b>	Underliggende kontrakt vedrørende Ranheim Vestre B5-101 , Gnr. 23 Bnr. 850 Trondheim kommune pålydende NOK 3.700.000
<b>Garantiens pålydende</b>	Oppføringstiden                      NOK 111.000 Reklamasjonstiden                      NOK 185.000

<b>Garantiens omfang</b>	<p>Der dette dokumentet omtaler kontraktsummen menes summen slik den fremkommer ved tidspunktet for avtaleinngåelsen. Tilleggs- og endringsarbeid omfattes ikke.</p> <p>Garantien begrenses til NOK 111.000 som utgjør 3% av kontraktsummen som påberopes overfor entreprenøren før eller i forbindelse med overtagelsen. Krav som gjøres gjeldende innen 5 år etter overtagelsen av kontraksarbeidet begrenses garantien til 5% som utgjør NOK 185.000</p> <p>Dersom forbruker overdrar sin kontraktsposisjon, begrenses garantien overfor ny kjøper til kjøpesummen/kontraktsummen i det opprinnelige avtaleforholdet. Kjøpesummen for kontraktsposisjonen omfattes ikke av grunnlaget for garantien.</p> <p>Garantien gjelder inntil krav forbruker har mot entreprenør. Garantien gjelder i henhold til Bustadoppføringslova §12.</p> <p>Garantiansvaret begrenses til de krav som forbrukeren har gjort gjeldende på forespørsel av garantisten.</p>
<b>Garantiansvaret</b>	<p>Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelser og inndrivelseskostnader ved mislighold i utførelses- og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket betaling.</p> <p>Garantiansvaret kan ikke gjøres gjeldene dersom entreprenør ikke har fått rimelig frist til å rette de påklagde forhold.</p>
<b>Melding av krav</b>	<p>Krav under garantien skal meldes HOGS som er Garantistens norske agent.</p>
<b>Oppgjør av krav</b>	<p>Kravoppgjør utføres av CRAWFORD &amp; COMPANY (NORWAY) AS som har inngått en egen samarbeidsavtale med Liberty. I den utstrekning Garantisten foretar utbetaling i henhold til garantien, trer Garantisten inn i forbrukerens krav, herunder rett til å fremme krav mot entreprenøren og dennes bo.</p>
<b>Dokumentasjon av krav</b>	<p>Garantikravet må dokumenteres ved kopi av fremsatte krav overfor entreprenør. Det må fremlegges skriftlig kopi av varsel til entreprenør om å rette forholdet samt erklæring fra forbruker om at entreprenør ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser. Svarbrev fra entreprenør skal vedlegges. Garantikravet anses ikke fremsatt før nevnte dokumentasjon er mottatt av Garantisten.</p> <p>Garantikravets størrelse må dokumenteres ved takst fra godkjent takstmann eller et pristilbud fra annen entreprenør.</p>
<b>Opphør av garantien</b>	<p>Garantisten skal uten ugrunnet opphold varsles dersom kontrakten mellom forbruker og entreprenøren heves.</p>
<b>Twister</b>	<p>Twister vedrørende denne garanti skal behandles som angitt i Bustadoppføringslova om tvister mellom forbruker og entreprenør. Rettstvister føres for det verneting som gjelder for eiendommen. Søksmål skal rettes mot Libertys norske agent.</p>

## Informasjon om HOGS

Lov om forsikringsformidling stiller krav til forsikringsformidlere. I henhold til lov om forsikringsformidling § 5-4 og forskrift om forsikringsformidling kapittel 3, § 3-1, er HOGS forpliktet til å gi informasjon til forsikringstaker. HOGS er en forsikringsformidler og registrert som forsikringsformidler/agent hos Finanstilsynet. Oversikt over foretak som er registrert som forsikringsformidler/agent finnes på Finanstilsynets hjemmeside, [www.finanstilsynet.no](http://www.finanstilsynet.no). HOGS representerer Liberty i alle praktiske forhold. Spørsmål som gjelder forsikringen eller forsikringsvilkår skal rettes til HOGS. HOGS selger garantiordninger til bedrifter, enten direkte, via agenter eller via forsikringsmeglere. HOGS har ikke direkte eller indirekte eierandeler som utgjør mer enn ti prosent av stemmeretten eller kapitalen i Liberty. Liberty har ikke direkte eller indirekte eierandel i HOGS som utgjør mer enn ti prosent av stemmeretten eller kapitalen. Henvendelser som gjelder forsikringen rettes direkte til HOGS.

Avtalen, med referansenummer B1102D0010118000, mellom Liberty og HOGS regulerer de arbeidsoppgaver HOGS skal utføre på vegne av Liberty. HOGS har hovedansvaret for å utarbeide norske forsikringsdokumenter, tegningsvilkår, rutiner, samt vedlikeholde disse. HOGS skal utarbeide og oversende månedlige risikorapporter og premierapporter.

For alle arbeidsoppgaver knyttet til salg og service, poliseutstedelser, kansellering av avtaler, innkassering og fordeling av premien mottar HOGS 32,5% prosent i provisjon fra Liberty. Ytterlige omkostninger fremkommer på faktura. HOGS har opprettet en særskilt klientkonto i Danske Bank for premieinnbetaling til Liberty.

I tillegg eller fradrag til premien kan følgende beløp tilkomme:

- Grunnpremie/fakturatillegg. Provisjon til ekstern salgskanal/agent.

Frdrag for bruk av forsikringsmegler er alltid medtatt i fakturapremien.

## Om Liberty

Liberty er et medlemselskap i Liberty Mutual Insurance Group (LMIG). Registreringsadresse: 5-7 rue Leon Laval, L-3372, Leudelange, Grand Duchy of Luxembourg, organisasjonsnummer B232280 (Registre de Commerce et des Sociétés). Liberty er et europeisk allmennaksjeselskap med konsesjon som forsikrings- og gjenforsikringsselskap fra finansdepartementet i Luxembourg. Liberty er underlagt forsikrings tilsynsmyndighetene i Luxembourg (Le Commissariat aux Assurances).

## Personvernerklæring

Etter gjeldende regulering av personvern og informasjonssikkerhet er Liberty forpliktet til å beskytte og respektere ditt privatliv. Liberty sin fulle personvernerklæringen er tilgjengelig på <https://www.nationaleborg.nl/en/cookie-statement-en/>.

## LMA 3100 Sanctions Exclusion and Limitation Clause

No (re)insurer shall be deemed to provide cover and no (re)insurer shall be liable to pay any claim or provide any benefit hereunder to the extent that the provision of such cover, payment of such claim or provision of such benefit would expose that (re)insurer to any sanctions, prohibition or restriction under United Nations resolutions or the trade or economic sanctions, laws or regulations of the European Union, United Kingdom or United States of America.

**Klager**

Klage på HOGS leveranse og forpliktelser, bør adresseres til samtlige;

1. HOGS:

Rådhusgata 23,  
0158 Oslo,  
[post@houseofguarantees.no](mailto:post@houseofguarantees.no)

2. LMIE ved Mr Gijs-Jan Geerlings:

Gustav Mahlerlaan 348,  
1082 ME Amsterdam,  
The Netherlands,  
[gijs-jan.geerlings@libertymutual.com](mailto:gijs-jan.geerlings@libertymutual.com)

Klage på garantikrav, dets behandling eller resultat, bør adresseres til samtlige;

1. HOGS:

Rådhusgata 23,  
0158 Oslo,  
[post@houseofguarantees.no](mailto:post@houseofguarantees.no)

2. LMIE ved Mrs. Stephanie Geer:

Gustav Mahlerlaan 348,  
1082 ME Amsterdam,  
The Netherlands,  
[stephanie.geer@libertymutual.com](mailto:stephanie.geer@libertymutual.com) and [hoscl@LibertyMutual.com](mailto:hoscl@LibertyMutual.com)

Som følge av at Liberty er et forsikringsselskap registrert i Luxemburg, så kan du i tillegg være berettiget til å bringe inn klage eller tvist til følgende klageorganer:

Commissariat aux Assurances

7, boulevard Joseph II,

L-1840 Luxembourg

(+352) 22 69 11 – 1

[caa@caa.lu](mailto:caa@caa.lu)

[www.caa.lu](http://www.caa.lu)

Service National du Médiateur de la consommation

Ancien Hôtel de la Monnaie

6, rue du Palais de Justice

L-1841 Luxembourg

(+352) 46 13 11

[info@mediateurconsommation.lu](mailto:info@mediateurconsommation.lu)

[www.mediateurconsommation.lu](http://www.mediateurconsommation.lu)

Médiateur en Assurances ACA,

12, rue Erasme

L-1468 Luxembourg

(+352) 44 21 44 1

[mediateur@aca.lu](mailto:mediateur@aca.lu)

[www.ulc.lu](http://www.ulc.lu)

På vegne av Liberty Mutual Insurance Europe SE

Dato

28/06/2022



Anders Lovisenberg

Anders Lovisenberg

House of Guarantees AS