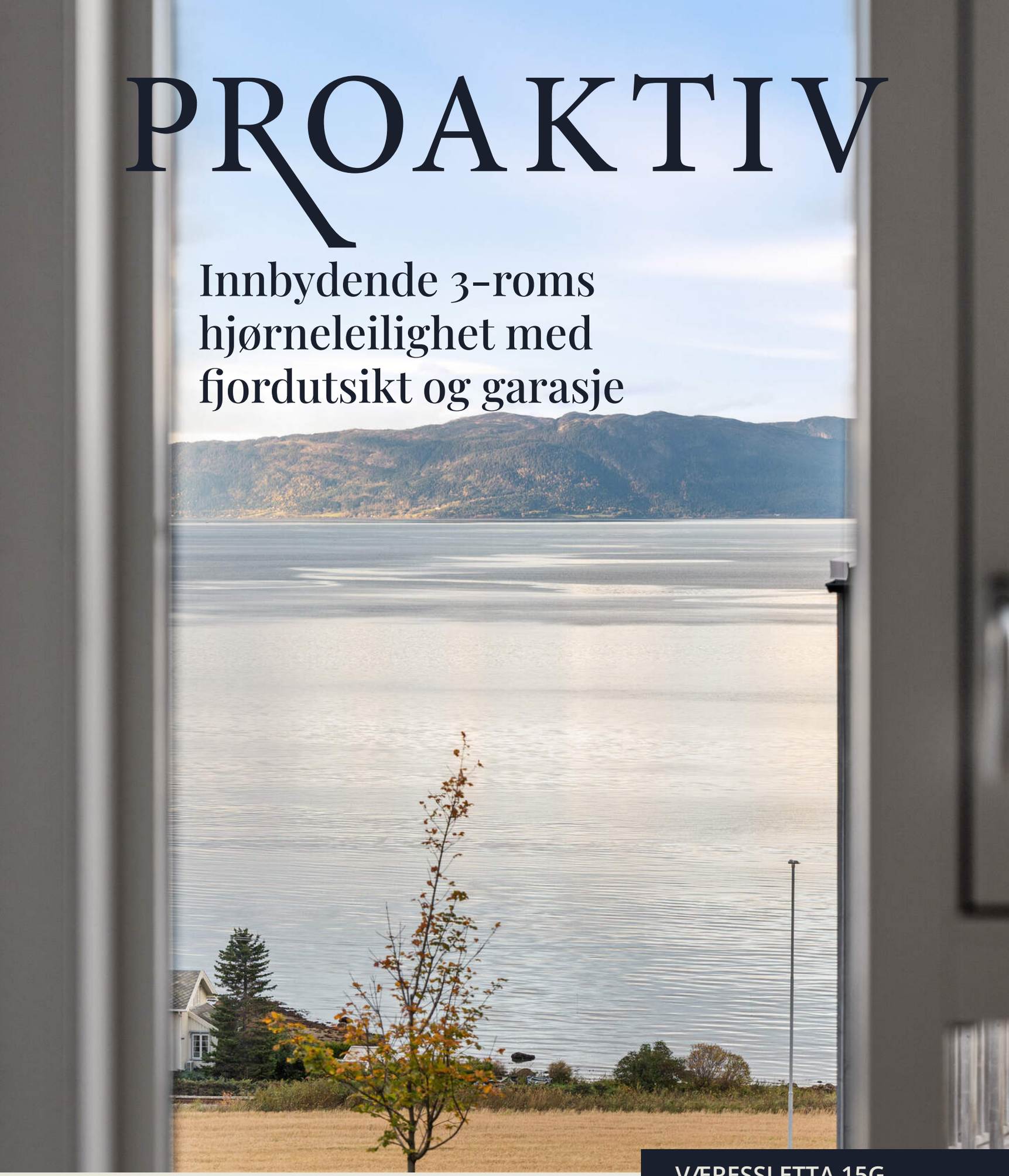
PROAKTIV

Innbydende 3-roms hjørneleilighet med fjordutsikt og garasje



VÆRESSLETTA 15G

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

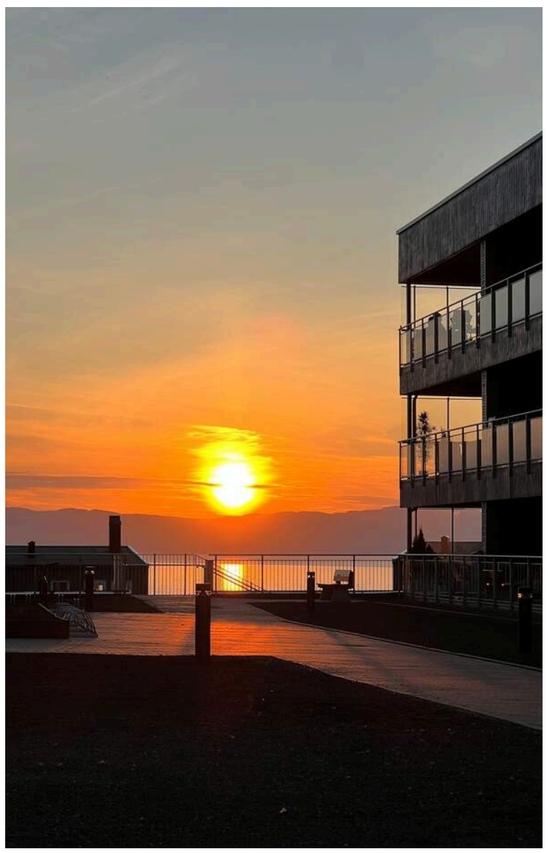
BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Væressletta 15G, 7055 RANHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 27, bnr. 221, andelsnr. 49, org.nummer 930476374 i Væretrøa Park Borettslag

Prisantydning: 3.290.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 1.440.000,-

Totalpris: 4.748.396,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 3/2

BRA: 93 m²

BRA-i: 83 m²

BRA-e: 10 m²

Etasje: 1. etasje

Garasje/Parkering: Andelen har bruksrett til en fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Mulighet for elbillading via Aneo i parkeringskjelleren.

Tomt: 6832.8 m² felles for brl.

Felleskostnader pr. mnd.: 11.344,-. Denne summen kan over halveres dersom man benytter seg av IN-ordningen.

Felleskostnader inkl.: Renter på fellesgjeld, a-konto varme/varmtvann, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, renhold, elektroniske fellesavtaler, velforeningskontingent m.m.

Energimerke: Lys grønn B

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
20 Boligen i bilder
42 Kjerneinformasjon
47 Vedlegg
48 Egenerklæring
54 Tilstandsrapport
66 Energiattest
68 Ordensregler
73 Vedtekter
95 Regnaskap
106 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyde!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Steinar Skaanes**

Steinar Skaanes
Daglig leder
Mobil: 970 59 239
E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon:
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Proaktiv Eiendomsmegling v/Steinar Skaanes har gleden av å ønske velkommen til Væressletta 15G.

Her bor du i rolige, grønne omgivelser med kort vei til fjorden og naturskjønne turmuligheter, samtidig som byen er lett tilgjengelig.

Leiligheten ligger på bakkeplan og har en ettertraktet hjørne-beliggenhet ytterst i bygget. Fra både stuen og terrassen kan man nyte vakker utsikt ned mot Trondheimsfjorden.

Leiligheten holder gjennomgående høy standard fra byggeår, med kvalitet og funksjonalitet i fokus. Perfekt for de som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag litt utenfor byen.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- Høy standard. TG0 på samtlige punkter fra takstmann.
- P-plass i oppvarmet parkeringskjeller. Mulighet for elbil-lading.
- Vannbåren gulvvarme på enkelte rom og balansert ventilasjon.
- IN-ordning på fellesgjeld som gir deg muligheten til å redusere de månedlige felleskostnadene med over halvparten av dagens kostnad.

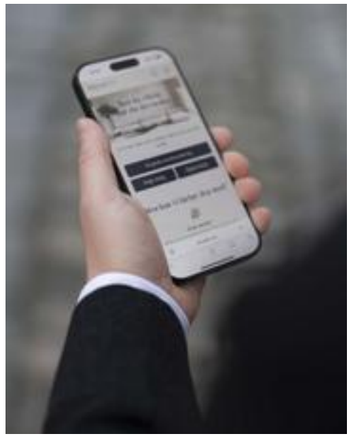
PS! Leiligheten er idag utleid ut september 2026 og derfor også møblert annerledes enn på bildene i annonse og prospekt.

Daglig leder **Steinar Skaanes**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Nardo

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Hans Baucks veg 1, i 2. etasje på NardoCenteret.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Nardo
Hans Baucks veg 1, 7033
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: nardo@proaktiv.no

Siden vi åpnet kontoret i 2013 har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Vi er stolte av tilliten vi har fått, og av å ha blitt tildelt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har i flere år utmerket seg helt i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger. I 2021, 2022 og 2023 oppnådde vi andreplass på landsbasis, i 2024 sikret vi nok en pallplass - og i 2025 tok vi steget helt til topps med førsteplass på KTI.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Nardo kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppnåelse i markedet.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

VÆRETRØA

Kommune: *RANHEIM* / ***Område:*** *VÆRETRØA*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger idyllisk til på Væressletta med direkte nærhet til Trondheimsfjorden. Området kombinerer rolige, naturskjønne omgivelser med kort vei til dagligdagse fasiliteter. Området byr på rikelig med rekreasjonsmuligheter. Langs sjøen finnes flotte tur- og sykkelstier som følger fjorden, med små badeplasser, fiskeplasser og muligheter for kajakk og båtliv.

Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Hundhamaren som ligger en enkel spasertur unna. Butikken er søndagsåpen og har post-i-butikk. Alternativt kan man kunne legge turen til Rema 1000 Ranheim. Ønsker man derimot et større utvalg, ligger Sirkus Shopping, et av Trøndelags største kjøpesenter, kun en kort kjøretur unna.

OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

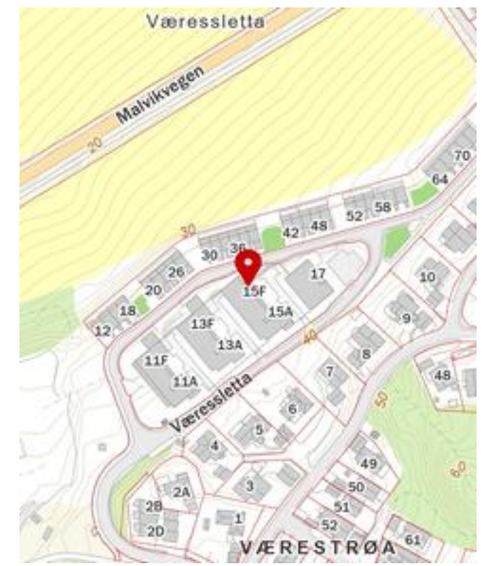
Bunnpris Hundhamaren Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
Rema 1000 Ranheim PostNord	6 min 3.2 km

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Malvik	8 min

SPORT

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



Malvikmarka kan by på mange turstier sommer som vinter. Oppkjørte lysløyper langs Stavsjøen, eller en joggetur opp til Solemsvåttan. Hestsjøen er en sykkeltur unna med bade- og fiskemuligheter. Foretrekker man alternativt innendørs trening, ligger både Sport & Trim, Fitnesspoint og 3T kun en kort kjøretur unna.

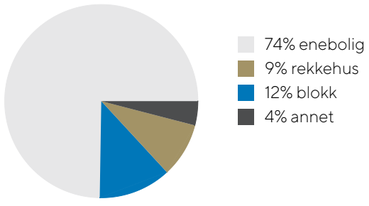
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Nærområdet har pent opparbeidede områder langs sjøen. Her får du tidlig vår og maksimalt ut av godværsdagene. Nærmeste lokale badeplass, Væresholmen, ligger med få minutters gange fra leiligheten. Her er det svaberg, sandstrand, gressplener og gode bademuligheter. Alternativt kan man ta turen østover hvor man finner fine plasser som Stasjonsfjæra, Vikhammerløkka, Storsand Camping og det nye friluftsområdet på Midtsandtangen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



Skolekrets
Hansbakken barneskole og Markaplassen ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Nye E6 mot Trondheim har fått et kraftig løft de senere år og sikrer lett adkomst til og fra Trondheim sentrum. Kun 10-15 min kjøring til Trondheim og 20 min kjøring til Stjørdal. Det er togforbindelse til Trondheim og Værnes ved Vikhammersentret. Med et godt utviklet sykkelveinett er det muligheter for å sykle på trygge veier både til Trondheim og Stjørdal. Nærmeste bussholdeplass "Være østre" ligger 374 meter fra leiligheten. Den betjenes av linje 44 som går mellom Værestrøa og Grillstad, og linje 79 som går til Strindheim via Vikelvveien.

VELKOMMEN TIL VÆRESSLETTA 15G

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Parkering
Andelen har bruksrett til en fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Mulighet for elbillading via Aneo i parkeringskjelleren.

Gjesteparkering er etablert ved nummer 17. Gjester kan kun registerets i 1 døgn (24 timer) av gangen, og det er kun tillatt å registrere samme kjøretøy for parkering 3 døgn på rad.

Tomtestørrelse
6 832,80 m²

Beskrivelse av tomt
Blokkene ligger i en lamellstruktur med åpne, grønne uterom imellom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i 1.etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 13
TG1: 0
TG2: 0
TG3: 0

Bygningssakskyndig
Just Roar Dragsten (befaringsdato: Mandag, 16. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
"Var noe feil etter bygging, som ble fikset i 2023."

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
"Jeg har ikke bodd der siden 01.12.2023, så har begrenset kjennskap til hva som har vært gjort/ikke gjort siden da. Jeg kjøpte leiligheten ny, men flyttet ut etter kort tid til annen kommune."

PRIKKEN OVER I'EN

Uteplassen på hele 17 kvm byr på gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen vender mot sørvest, noe som gir svært gode solforhold gjennom store deler av dagen.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling v/Steinar Skaanes har gleden av å ønske velkommen til Væressletta 15G. Væretrøa Park er et relativt nytt boligprosjekt på Ranheim, utviklet med fokus på moderne og funksjonelle boliger i rolige, grønne omgivelser. Prosjektet består av både leilighetsbygg og rekkehus, idyllisk plassert ved Trondheimsfjorden.

Leiligheten ligger på bakkeplan og har en ettertraktet hjørnebeliggenhet ytterst i bygget. Fra både stuen og terrassen kan man nyte vakker utsikt ned mot fjorden.

Velkommen inn!
Forbi inngangsdøren venter en romslig entré med god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. I gangen er det behagelig varme i gulvet, samt fliser for enkel rengjøring. Herfra har man direkte adkomst til teknisk rom/bod, som fungerer utmerket til oppbevaring av yttertøy, samt annet utstyr. For ytterligere oppbevaring disponerer borettslaget en 10 kvm stor bod i byggets kjeller.

Stue og kjøkken i åpen løsning
Oppholdsrommet i form av stue og kjøkken måler 42 kvm med god plass til flere sittegrupper. Vindusflater i to himmelretninger gir gjennomgående dagslys og en behagelig atmosfære. Kjøkkenet har rikelig med lagringsplass i skuffer og skap. Det er medfølgende hvitevarer i form av platetopp, stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Taklampe på kjøkken følger ikke med.

Sørvestvendt terrasse
Uteplassen på hele 17 kvm byr på gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen vender mot sørvest, noe som gir svært gode solforhold gjennom store deler av dagen. Herfra er det nydelig utsikt ned mot Trondheimsfjorden.

To soverom
Leiligheten kan by på to soverom, oppmålt til 6,5 kvm og 13,5 kvm. Soverommene oppleves som innbydende med 3-stavs gulv og nøytrale fargevalg på vegger. Det minste soverommet egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.

Flislagt bad
Badet har flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Øvrig innredning består av opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, klosett og en baderomsinnredning med god plass til toalettartikler. Det er god belysning fra downlights i himling og integrert lys i speil. Leiligheten har også et ekstra toalettrom med servant.

Areal
BRA-e: 10 kvm
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 93 kvm
TBA: 18 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming
- Vannbåren gulvvarme på stue og kjøkken
- Elektriske varmekabler på bad og gang/entré

Info strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette. Leiligheten har vært utleid i en lengre periode og leieboer sier at strømforbruket i 2025 var på 5 870kWh (lading av elbil kommer i tillegg).
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

MODERNE, LYS OG INNBYDENDE

Det er oppvarming med vannbåren varme og balansert ventilasjon, som sikret godt inneklima og behagelig temperatur året rundt.

TIDLØST KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Taklampe på kjøkken følger ikke med.

ILLUSTRASJON

ILLUSTRASJON

HOVEDSOVEROM
PÅ 13,5 KVM

DET MINSTE
SOVEROMMET EGNER
SEG UTMERKET SOM
GJESTEROM, BARNEROM
ELLER KONTOR

ILLUSTRASJON

Et ekstra toalettrom øker både
komfort og fleksibilitet i hverdagen

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget
Borettslaget består av totalt 73 andeler.

Væretrøa Park Borettslag er sameier i Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer (org.nr. 930837806) i Trondheim kommune. Realsameiet består av utendørs fellesarealer og felles infrastruktur, som felles adkomstveg, intern veg, utvendige parkeringsplasser, parkeringskjeller, lekeareal og ledningsanlegg.

Det er IN-ordning i borettslaget. Det innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Felleskostnader pr. mnd
11.344,-

Felleskostnader inkluderer
Renter på fellesgjeld, a-konto varme/varmtvann, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, renhold, elektroniske fellesavtaler, velforeningskontingent m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:
- Renter IN kr 6 301,-
- Driftsdel kr 3 649,-
- Kontingent Realsameiet Væretrøa Park kr 300,-
- Fastbeløp måling og avregning energi kr 161,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 543,-
- Medlemskontingent TOBB kr 29,-
- A-konto varme og varmtvann kr 361,-

Andel fellesgjeld
1.440.000,- per tirsdag, 3. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 90517329214
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 03.03.2026: 59 495 000
Første termin: 30.06.2023
Neste avdrag: 30.06.2033
Siste termin 31.12.2062
Flytende rente

Andel fellesformue
6.663,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskap per 31. desember 2024
- Årsresultat kr 5 630 912,-
- Disponible midler kr 438 099,-

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er sendt for utlysning og forhåndsprøving for borettslagets medlemmer. 1 meldte forhåndsinteresse før fristen gikk ut. Kontakt megler for nærmere info.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at beboer aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere er pålagt å registrere alle kjæledyr som er en del av husstanden. Mangelfull registrering med underskrevet erklæring og mislighold kan føre til at dyrene kreves fjernet. Se nærmer einfo i vedlagte husordensregler

Forsikring
Forsikringsselskap Frende Forsikring
Polisenummer 1386109

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
1.295.593,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.182.372,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter og strømforbruk
I tillegg til de månedlige felleskostnadene påløper utgifter til strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 13. august 2024 for oppføring av fire boligblokker med parkeringskjeller. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 13. august 2026

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r20150048 datert 16. november 2018. Reguleringsformålet er bolig.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private felleslednigner er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant
Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Adgang til utleie
I borettslaget må utleie av hele boligen som hovedregel godkjennes av styret. Søknaden om godkjenning av leietaker må inneholde andelsnummer, navn og kontaktinformasjon på leietaker(e), samt planlagt avtaletid for leieforholdet. Ved skifte av leietaker må det sendes ny søknad til styret. Boligen kan fritt leies ut til nærstående (barn, foreldre, ektefelle eller søsken) uten søknad, men styret skal informeres og motta kontaktinformasjon til leietaker(e). Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 290 000,00 (Prisantydning)

1 440 000,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————————
4 730 000,00 (Kontraktsum totalt)
1 440 000,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————————
4 730 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————
4 739 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 748 396,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Vibeke Trøa

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr 50 250,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 50 250,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 117 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag.
Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Dato salgsoppgave
12.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Væressletta 15G, 7055 RANHEIM

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Væressletta 15G	Væressletta 15G	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Flyttet ut 01.12.2023
Kjøpte ny bolig i annen kommune, har leid ut leiligheten siden det.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94613343

Informasjon om selger

Selger

Trøa, Vibeke

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Var noe feil etter bygging, som ble fikset i 2023.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg har ikke bodd der siden 01.12.2023, så har begrenset kjennskap til hva som har vært gjort/ikke gjort siden da. Jeg kjøpte leiligheten ny, men flyttet ut etter kort tid til annen kommune.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69282041

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vibeke Trøa	2026-08-13

Identification

Vibeke Trøa

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Væressletta 15G
7055 RANHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2023

BRA: 93 m^2
BRA-i: 83 m^2

Rapportdato: 16.3.2026 (Gyldig til 16.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
13	0	0	0	0

Supertakst
GNR: 27 BNR: 221 ANR: 49

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Væressletta 15G
7055 Ranheim

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40636

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.3.2026	**16.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Vibeke Trøa**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leieboer Daniel Nagy**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring datert 03.03.26

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Just Roar Dragsten**	Telefon:	**40004459**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag A/S**	Epost:	**just@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Væressletta 15G, 7055 Ranheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**27**	Bruksnr:	**221**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**49**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2023** - webmatrikkelen.						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i 1.etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

4. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Væressletta 15G

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**83**	**83** Romfordeling: 2 soverom, bad, wc, entre stue og kjøkken.	**0**	**0**	**18**
Kjeller	**10**	**0**	**10** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**83**	**10**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 10m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**

Terrasse fra byggeår.
Ingen vesentlige avvik ble registrert.

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**

Ved enkel funksjonstest av tilfeldige valgte dører og vinduer ble det ikke registrert avvik på befaringsdagen.

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-0**
Kjøkken fra byggeår fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-0**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**
Ingen avvik ble registrert.	

5.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	**TG-0**
Ingen avvik ble registrert.	

5.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det elektriske anlegget synes å være i bra stand , men det gjøres oppmerksom på at dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

5.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-0**

Ingen avvik ble registrert.

5.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

5.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-0**

Det ble ikke påvist skader eller avvik ved baderommets overflater

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking ikke foretatt da badet er et modul bad med typegodkjenning. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet og tilstøtende rom, uten å registrere symptomer på avvik. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

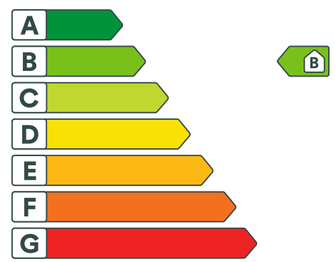
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

enova

Energiattest

B

Adresse **Væressletta 15G, 7055 RANHEIM**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271492**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300794988**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **221**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **74,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **77,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 322 kWh**

A↑G B

Væressletta 15G, 7055 RANHEIM

Detaljering

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

ORDENSREGLER

FOR

VÆRETRØA PARK BORETTSLAG

Innført 26.04.2023 (Sist endret 19.02.2026)
Hjemmel: Vedtekter for BL pkt 4-1 (4)

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås utenfor tidsrommet kl 1200 til kl 1800.

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

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

Mellom kl 2300 og 0700 skal det være stille i borettslaget

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avløp på veranda ikke går tett.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.at lufting og risting av tøy, teppebanking og lignende fra svalgang, veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer. Det skal heller ikke henges noe på utsiden fra rekkverk, hverken fra veranda eller svalgang.

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

5. Avfall

Vakuumanlegg mellom blokkene og rekkehusene er kun beregnet til restavfall/husholdningsavfall. Papir, glass og plast sorteres og kastes i egne beholdere på oversiden av blokkene. Farlige avfall sorteres og leveres i godkjente beholdere utlevert til beboerne.
Avfall skal ikke plasseres utenfor anviste anlegg. Dersom anlegg er fullt må beboer vente med å kaste avfallet, eller få det fjernet på en annen måte.
Mislighold av dette kan føre til økte felleskostnader, da styret må bestille ekstra henting av hensatt avfall.

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

6. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Dyrehold

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

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

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

Vennligst ikke luft hundene tett inntil beboernes veranda.

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

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

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

Skjemaet inneholder følgende regler som det skal attesteres for:

Beboer

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

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

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

8. Vedlikehold

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet:

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

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

9. Grilling

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

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

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

10. Utleie

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Brudd på ordensreglene

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

Ranheim 19.02.2026

Styret Væretrøa Park Borettslag

Vedtekter
for
Væretrøa Park Borettslag

(org. nr. 930 476 374)

vedtatt på stiftelsesmøtet 27.09.2022,
sist endret på generalforsamling 17.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim Kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

1-3 Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer
(1) Væretrøa Park Borettslag er sameier i Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer (org.nr. 930837806), gnr. 27, bnr. 223/224 i Trondheim kommune.

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

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

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

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

Vedlegg

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000, -.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett, bruksrett og bruksoverlating

4-1 Borett og bruksrett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

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

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

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til åtte styremedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

Vedlegg

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om Leie -før-eie punkt 1-1 (2)
- bestemmelse om Realsameiet Væretrøa Fellesarealer, jf. punkt 1-3
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ORDENSREGLER FOR REALSAMEIET VÆRETRØA PARK FELLESAREALER

Innført 14.11.2023 Versjon 1.0

Hjemmel: Vedtektene for Realsameiet pkt 6.5.

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

2. Aktiviteter og støynivå
Eiere og leietakere (heretter kalt beboere) i borettslaget og sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være stille utendørs, i tillegg til at støyende arbeider skal unngås på søndager og helligdager frem til kl 1200.

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering
Innenfor Væretrøa Park skal myke trafikanter særlig hensyntas. Fartsgrense på utendørs vei er 30 km/t, og i parkeringskjeller 10 km/t.
Kjøring og parkering på plener, fortau og lekeplasser er ikke tillatt. Parkering utenfor etablerte parkeringsområder skal ikke forekomme, men stopp for å ivareta nødvendig av-/pålasting aksepteres. (På grunn av HMS gjelder dette også vask av bil, henger eller andre motorkjøretøy)
Gjesteparkering er forbeholdt besøkende hos beboerne i sameiet og borettslaget. Videre henvises det til skiltede regler fra parkeringsselskap.

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

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

6. Grilling
Grilling på fellesarealer er kun tillatt etter avtale med styret.

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

a) Styret har besluttet at beboere som bryter reglene om parkering vil miste tilgang til å registrere besøk i tre (3) måneder. Dette vil bli varslet på epost fra Realsameiets styrepost.

b) Gjentakende parkering langs Realsameiets vei og fortau, kan føre til borttauing på eiers regning.

c) Brudd på reglene om gjesteparkering, som kontrolleres av Trondheim parkering, vil føre til et gebyr iht selskapets retningslinjer.

Ranheim 14.11.2023
Styret
Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer

Vedtekter

Realsameiet Væretrøa Park Fellesarealer

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

1. Navn og sameiegjenstand

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

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

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

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

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

2. Sameieandelene og realsameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

Parkering

Parkeringskjelleren består av totalt 105 Parkeringsplasser

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

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

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

Realsameie disponerer seks parkeringsplasser avsatt til beboere med nedsatt funksjonsevne. Sameierne er kjent med at dersom en sameier eller noen i husstanden har behov for parkeringsplass tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med behov for tilrettelagt parkeringsplass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har behov for tilrettelegging, ved å legge frem tillatelse fra kommunen på «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet behandler beboernes henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

Styret i Realsameiet kan fastsette regler for bruk av parkeringskjelleren.

Bod

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

Felles bestemmelser

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

Flertallet regnes etter sameiebrøken.

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

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

Det kreves enighet mellom sameierne for vedtak om:

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

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

Vedlegg

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

b) velge styremedlemmer.

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

Vedlegg

12. Kameraovervåkning

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

13. Sameieloven

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

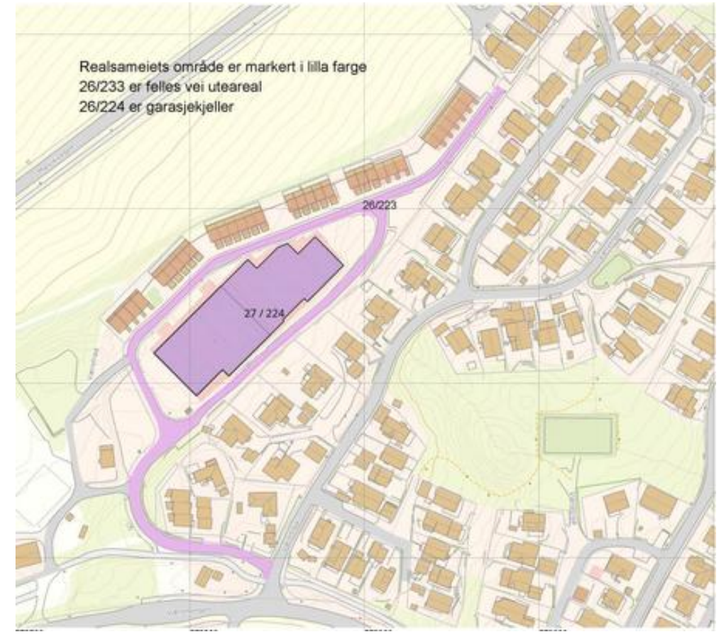
14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

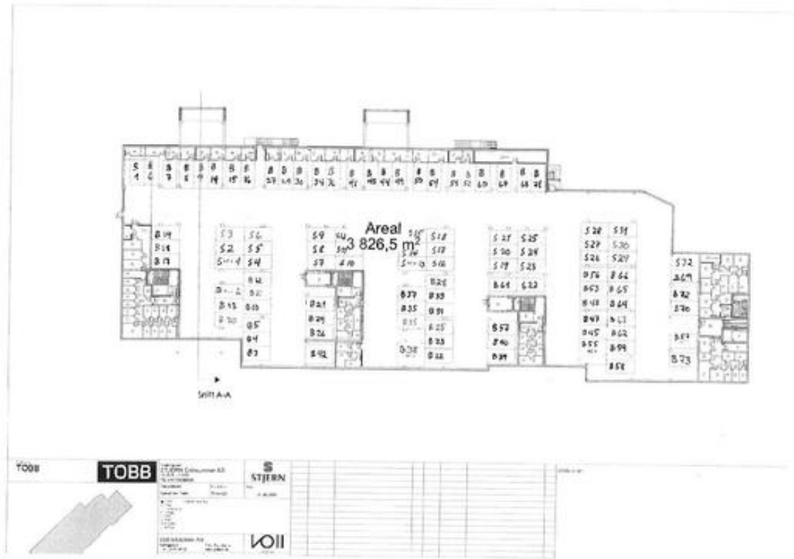
Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Være Østre Utbyggingsselskap AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

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

Vedlegg 1:

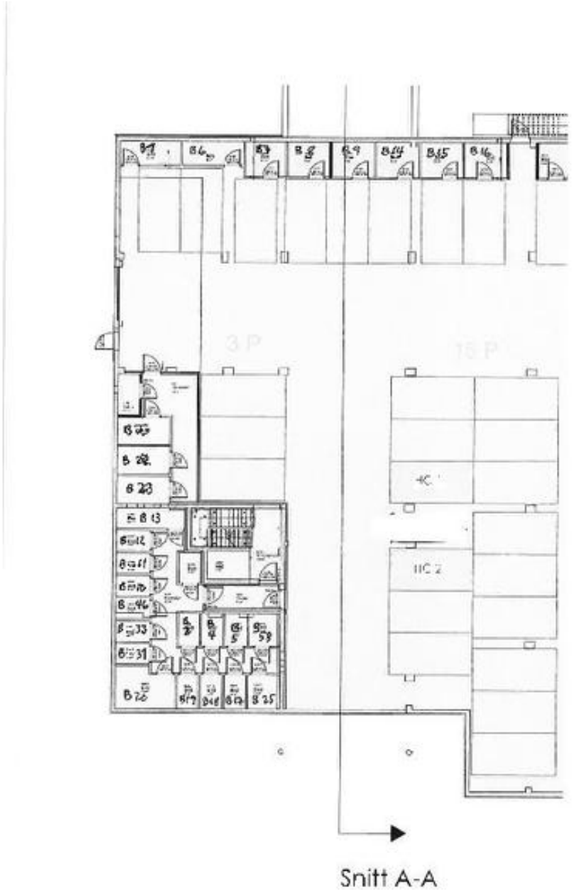


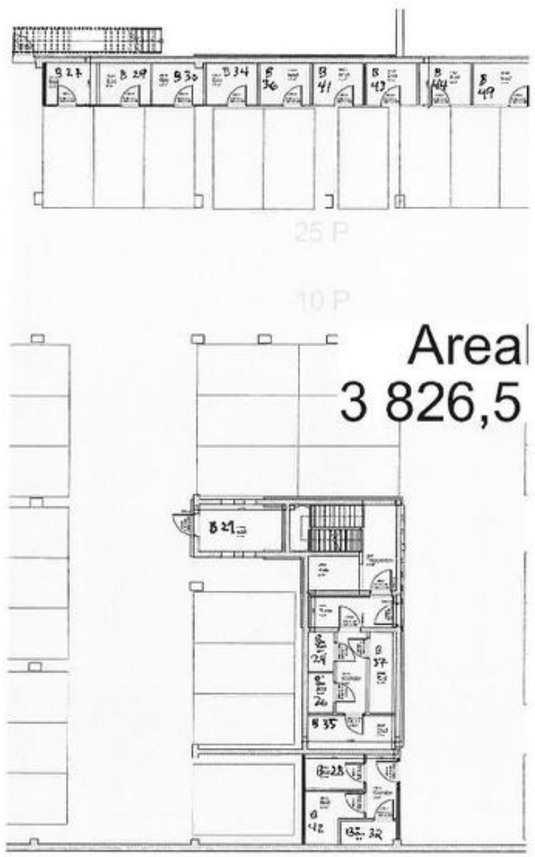
Vedlegg 2:



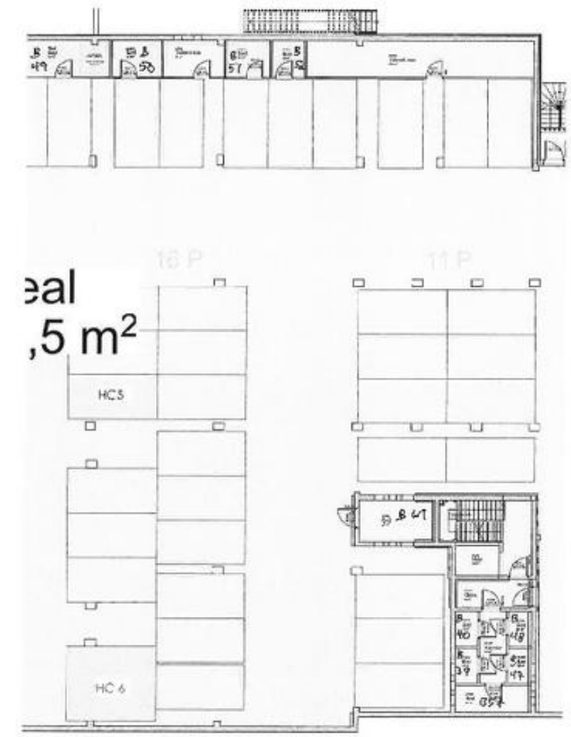
Vedlegg

Vedlegg 3:





Vedlegg



Væretrøa Park Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 907 136	1 708 558	1 907 112	2 288 534
Felleskostnader kapitaldel		4 258 601	3 628 164	4 627 056	4 157 733
Tillegg elektroniske fellesavtaler		375 804	336 819	376 140	406 000
Andre tillegg	1	286 452	153 300	286 525	288 204
Andre driftsinntekter	2	28 484	112 055	0	43 441
Innbetaling IN-ordning		6 170 000	8 285 000	0	0
Sum driftsinntekter		**13 026 477**	**14 223 896**	**7 196 833**	**7 183 912**
Driftskostnader					
Personalkostnader		-25 379	0	-25 380	-25 380
Styrehonorar		-179 996	0	-180 000	-180 000
Forretningsførerhonorar		-127 491	-123 061	-127 500	-131 700
Honorar administrative tjenester		-20 423	-12 215	-16 830	-34 100
Eksterne honorar	3	-73 565	-35 160	-15 500	-18 000
Kontingent boligbyggelag		-22 100	0	-23 725	-23 800
Kontingent/felleskostnader	4	-262 800	-153 300	-262 800	-262 800
Drifts- og serviceavtaler	5	-60 521	-29 337	-26 000	-36 500
Vaktmestertjenester		-336 478	-69 549	-212 000	-374 900
Renholdstjenester		-128 248	-127 412	-132 000	-145 000
Løpende vedlikehold	6	-73 899	-18 658	-60 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	7	-61 281	0	0	-53 000
Elektroniske fellesavtaler		-386 702	-296 891	-376 140	-406 000
Forsikring		-190 434	-169 109	-184 250	-207 481
Kommunale tjenester og renovasjon		-637 414	-386 566	-340 000	-604 900
Eiendomsavgifter		-414 278	-406 462	-426 800	-435 000
Energi, felles		-150 368	-62 523	-120 000	-70 000
Andre driftsutgifter	8	-33 889	-48 059	-8 900	-16 300
Sum driftskostnader		**-3 185 267**	**-1 938 301**	**-2 537 825**	**-3 084 861**
DRIFTSRESULTAT		**9 841 210**	**12 285 594**	**4 659 008**	**4 099 051**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		68 687	57 047	30 000	60 000
Finanskostnader		-4 278 985	-3 810 475	-4 627 056	-4 157 733
Netto finansposter		**-4 210 298**	**-3 753 428**	**-4 597 056**	**-4 097 733**
Resultat før skattekostnad		**5 630 912**	**8 532 166**	**61 952**	**1 318**
Ordinært resultat etter skatt		5 630 912	8 532 166	61 952	1 318
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**5 630 912**	**8 532 166**	**61 952**	**1 318**
Disponering av totalresultat:		5 630 912	8 532 166	61 952	1 318
Overført til annen egenkapital		0	247 166	0	0
Overført til udekket tap		-539 088	0	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		6 170 000	8 285 000	0	0

Org.nr: 930 476 374 - 1276

Side 3 av 17

Væretrøa Park Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	286 535 000	286 535 000
Sum anleggsmidler		**286 535 000**	**286 535 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	7 531	115 735
Forskutterte kostnader MBU	11	150 306	233 105
Periodiserte kostnader	11	149 803	139 654
Mellomregning Klare Finans	11	149 423	98 394
Opptjente renter	11	68 687	56 544
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	501 928	836 915
Sum omløpsmidler		**1 027 678**	**1 480 347**
SUM EIENDELER		**287 562 678**	**288 015 347**

Org.nr: 930 476 374 - 1276

Side 4 av 17

Væretrøa Park Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	730 000	730 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	14 455 000	8 285 000
Annen egenkapital	13	-291 901	247 187
Sum egenkapital		**14 893 099**	**9 262 187**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	69 110 000	75 280 000
Borettsinnskudd	14, 16	202 970 000	202 970 000
Sum langsiktig gjeld		**272 080 000**	**278 250 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		205 009	79 657
Forskudd kunder		127 195	122 512
Forskutterte inntekter MBU		196 443	203 051
Påløpte kostnader		60 727	97 940
Annen kortsiktig gjeld		205	0
Sum kortsiktig gjeld		**589 579**	**503 160**
Sum gjeld		**272 669 579**	**278 753 160**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**287 562 678**	**288 015 347**
Pantstillelser	14	272 080 000	278 250 000

Sted:_____, dato:_____

Torbjørn Mathiassen Leder	Trine Bergdal Styremedlem	Steinar Sandstad Styremedlem
Ken Robin Vestrheim Styremedlem	Tore Rian Styremedlem	Asbjørn Reitan Styremedlem
Carina Birgitte Lie Styremedlem		

Org.nr: 930 476 374 - 1276

Side 5 av 17

Væretrøa Park Borettslag - Noter 2024

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	15 104	3 076
Kontingent	3 100	2 900
Gaver	1 832	0
Generalforsamling/årsmøte	2 000	1 500
Kurskostnader	0	4 531
Bankgebyrer	838	782
Andre gebyrer	5 962	34 818
Hjemmeside/internett/TV-abo	574	0
Dagligvarer	186	422
Julebord/styresamling	4 294	0
Sum andre driftsutgifter	**33 889**	**48 059**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**977 187**	**730 021**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	5 630 912	8 532 166
Avdrag IN ordning	-6 170 000	-8 285 000
Årets endring i disponible midler	**-539 088**	**247 166**
Disponible midler i periodens slutt	**438 099**	**977 187**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**438 099**	**977 187**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

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

Antatt levetid i år :

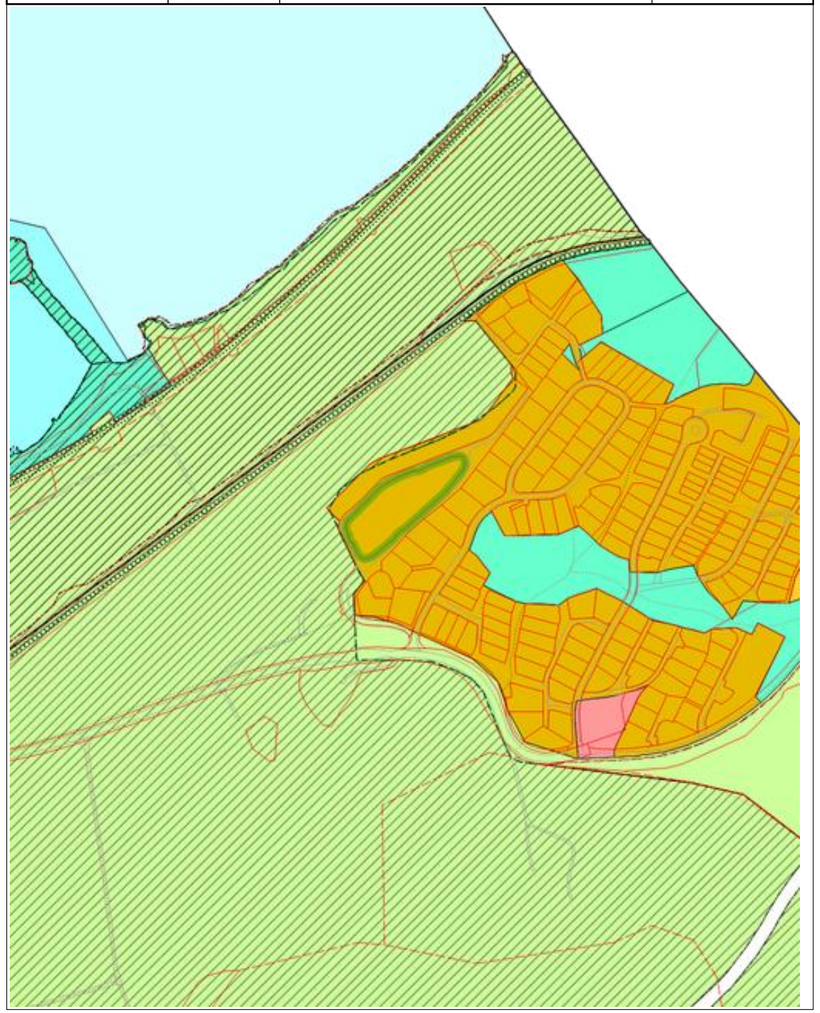
Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2022

Note 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.

Org.nr: 930 476 374 - 1276

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 221	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Væressletta 13B 7055 RANHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



16.09.2025 11:50:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

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

16.09.2025 11:50:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Væressletta 15G, 7055 RANHEIM. Gnr. 27, bnr. 221, i RANHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260087
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Steinar Skaanes
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no