PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

KVERNVEGEN 5

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon Sameiet/Sameieavtale

Reguleringskart og bestemmelser

Lov om eierseksjoner

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260030

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tina Matre Dahl-Andersen	Kristian Dahl-Andersen

Gateadresse
Kvernvegen 5

Poststed	Postnr
RANHEIM	7056

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164260030

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2024: Det har vært en hendelse hvor sluk under badekaret hadde gått tett, noe som medførte at vann fra badekaret rant ut på baderomsgulvet, under dørterskel og videre ned til naboens himling i entré. Sak utbedret ved å rense sluk og legge silikonfuge ved dørterskel.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2015: Nytt bad. Badet er bygget med egeninnsats og dugnadshjelp fra fagpersoner. 2017: Flyttet VVB fra kjeller til loft. Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Utført av faglært.

Arbeid utført av: T. Rødsten VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt bad i 2015 er bygget med våtromsplater på stenderverk. Videre er det påført smøremembran på alle overflater gulv og vegg med 2 strøk (3 strøk i dusjsone). Membranbånd, rørmansjetter og slukmansjett er benyttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2025: Etter bytte av vannmåler i regi av kommunen ble det lekkasje på rør tilknyttet måler. Dette er mot yttervegg i seksjon 1 sin kjeller. Lekkasje er utbedret av faglært.

Arbeid utført av: På vegne av kommunen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vanninnsig ned til nabo ved skyvedør på veranda. Årsak avdekket og utbedret ved å fjerne innerste terrassebord mot yttervegg som resulterte i vannoppsamling på spillbrett ved kraftig regn og vind.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pålegg om utbedring av pipe. Det ble satt inn stålrør som er godkjent løsning.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjeve gulv på loft.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte observasjoner av sølvkre/sjeggkre.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt el-anlegg fra sikringsskap. Utført lovlig av faglært i nær familie.

Document reference: 164260030

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2017: Godkjent El-kontroll utført av TrønderEnergi nett AS (nå Tensio).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2015: Veranda er oppgradert ved egeninnsats. Montert ekstra bjelkelag der det var behov, nye terrassebord og nytt rekkverk. 2022: Bygget terrasse øverst i hagen.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var allerede innredet loftstue ved kjøp i 2015. 2017: Oppført tilbygg og utebod. Lukket trappeløp mellom seksjonene. Ny inngang med utvendig trapp. Reseksjonert i den forbindelse.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent tilbygg. Innredning av loft er ikke omsøkt.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er inngått sameieavtale mellom seksjonene som følger ved salg. Stekeovn og mikro med stekefunksjon er tilknyttet samme strømkurs og tåler ikke brukes med stekefunksjon samtidig.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260030

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Del av takrennebeslag har løsnet og bør utbedres. Det er dårlig feste mot underlaget og bør sees i sammenheng med evt takbytte. Det har vært prat med nabo i seksjon 1 ang mulig behov for takbytte.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Seksjon 1 har informert om observasjoner av sølvkre/sjeggkre.

Document reference: 164260030

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Matre DahlAndersen	a153b618890687f1d7398f617aaefc853c4ac2d7	05.02.2026 23:55:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian DahlAndersen	da5f43a6ee4e6457225dd11b211866f44f6f665e	05.02.2026 23:53:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260030

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Kvernvegen 5

7056 RANHEIM

5001/22/2/17/0/0

Rapportdato

11.02.2026

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

Befaring utført den 18.12.2025 av:



Anders Selbekk Olsen
Witsø og svea takst AS
Travbaneveien 1
7044 Trondheim
+4741164016
anders@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 22 års erfaring i byggebransjen og tilstandsvurdering av bolig.

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Kvernvegen 5 , 7056, RANHEIM

Matrikkel: 5001/22/2/17/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1952

Tomt: 540.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Kristian Dahl-Andersen, Tina Dahl-Andersen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Horisontaldelt tomannsbolig er oppført i trekonstruksjon over grunnmur. Fasader med stående og liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Opplysninger fra selger: Boligen ble innvendig oppgradert i 2015. Oppført tilbygg og innredet loft i 2018. Nye vindu og utvidet veranda i 2015. Pipe rehabilitert med stål innsats. Ytterdør fra 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

Grunnmur og kjeller ble ikke kontrollert da kjeller tilhører seksjon i 1. etasje.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

Loft			
BRA-i 20 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 22 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapp, bod/vaskerom og lofstue/soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Takterrasse.

2. etasje			
BRA-i 96 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 14 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, gang, bad, 4 soverom, kjøkken og stue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Sum areal			
BRA-i 116 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 36 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 116 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 109 m² / S-Rom: 7 m² Deler av arealet på loft er ikke målbart pga skrå himling og takhøyde under 190cm.

Oppsummert

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

7 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Yttervegger / fasader: Ytterveggkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over grunnmur. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Liggende kledning fra byggeår har sprekkdannelser og noe tegn til råte/slitasje, samt at det observeres lite lufting i konstruksjonen. Vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

Veranda: Veranda er oppført i trekonstruksjon på søyler og festet i vegglivet. Det registreres at verandaen heller 4,5cm fra yttervegg til rekkverk. Det opplyses at sig i veranda kom etter at nabo gjorde arbeid på sin terrasse og at det ikke har endret seg i senere år. TG2 pga skjevhet.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført i saltak form med taksperrer og taktro av tre. Deler av konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulig for inspeksjon, ukjent oppbygging. Det registreres svikt/sig i sperrer/takflate både inn og utvendig. Taket på gang/vaskerom er ikke isolert, noe som medfører kondens på underside av taktro når det er kaldt ute. Selger bruker avfukter for å forhindre kondens, men dette anses å ikke være en god/permanent løsning. Konstruksjonen er av eldre dato og har svikt/sig i sperrer, samt ovennevnt problem med kondens pga manglende isolering. Oppbyggingen er ukjent (om det er benyttet fuktsperre på varm side, diffusjonsåpent undertak eller lufting av konstruksjonen). Det anbefales å utføre oppretting/forsterking av sperrer, bytte av utvendig taktekking med undertak, isolere gang/vaskerom og ytterligere kontroll om det er benyttet fuktsperre på lukket konstruksjon.

Taktekking og beslag: Taket er takket med takstein av eldre dato og fremstår med elde og slitasje og må påregnes å byttes i tiden som kommer.

Takrenner og nedløp: Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG2 pga fallforhold og vindu i våtsone.

Trapp: Det bemerkes at lysåpninger på trapp og rekkverk ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig(grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ikke fremlagt, endringer opplyses å være utført med vennetjenester.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
05.02.2026.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Planløsning i 2. etasje stemmer med tegninger i søknad. Følgende avvik/ endringer er funnet: Innredning/endring av loft er ikke søkt og godkjent til kommunen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Ferdigattest for boligen er datert 17.1.1953.
Ferdigattest for tilbygg med terrasse samt nye innganger er datert 11.06.2019.

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

Kommentar:
Vinduer på loftstue/soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning pga størrelse og det er ikke etablert utvendig stige.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tilbygg oppført i 2018.

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Liggende kledning fra byggeår har sprekkdannelser og noe tegn til råte/slitasje.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Ytterveggkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over grunnmur. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Liggende kledning fra byggeår har sprekkdannelser og noe tegn til råte/slitasje, samt at det observeres lite lufting i konstruksjonen. Vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

4 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdør med 2-lags glass.
Balkongskyvedør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer fra 2014 og 2018.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 1:Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.
Ett vindu på loft er av eldre dato og fremstår med elde og slitasje, TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Vindu på loft må påregnes å byttes i tiden som kommer.

Levetid:

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

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

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda oppført i trekonstruksjon.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Skjevhet i veranda.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Veranda er oppført i trekonstruksjon på søyler og festet i vegglivet. Det registreres at verandaen heller 4,5cm fra yttervegg til rekkverk. Det opplyses at sig i veranda kom etter at nabo gjorde arbeid på sin terrasse og at det ikke har endret seg i senere år. TG2 pga skjevhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Oppretting av veranda må påregnes.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

6 Takterrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Takterrasse over tilbygg ble oppført i 2018.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Takterrasse over tilbygg ble oppført i 2018.
Det gjøres oppmerksom på at tekking og fallforhold på denne kunne ikke kontrolleres da det er anlagt spaltegulv.
Det ble ikke registrert tegn til skader på underliggende himling.
Det registreres ingen vesentlige avvik utover behov for normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Det registreres svikt/sig i konstruksjonen utvendig i panelhimling på loft.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er oppført i saltak form med taksperrer og taktro av tre. Deler av konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulig for inspeksjon, ukjent oppbygging. Det registreres svikt/sig i sperrer/takflate både inn og utvendig. Taket på gang/vaskerom er ikke isolert, noe som medfører kondens på underside av taktro når det er kaldt ute. Selger bruker avfukter for å forhindre kondens, men dette anses å ikke være en god/permanent løsning.
Konstruksjonen er av eldre dato og har svikt/sig i sperrer, samt ovennevnt problem med kondens pga manglende isolering. Oppbyggingen er ukjent (om det er benyttet fuktsperre på varm side, diffusjonsåpent undertak eller lufting av konstruksjonen). Det anbefales å utføre oppretting/forsterking av sperrer, bytte av utvendig taktekking med undertak, isolere gang/vaskerom og ytterligere kontroll om det er benyttet fuktsperre på lukket konstruksjon.

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

8 Taktekking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Annet

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er takket med takstein av eldre dato og fremstår med elde og slitasje og må påregnes å byttes i tiden som kommer.

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

9 Takrenner og nedløp

TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Vedlikehold/utskifting av renner og nedløp må påregnes.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

10 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet opplyses å være oppgradert i 2014.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vindu/foring/listverk.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Visuell kontroll med krysslaser påviser svakt fall på gulv. Det måles en høydeforskjell på 5mm fra gulv ved dør til gulv ved badekar. Minimum høydeforskjell er 25mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG2 pga fallforhold og vindu i våtsone.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da badekar er etablert over.

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

Kommentar:
Sluk ikke kontrollert pga badekar.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk med fuktsensor, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig(grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig(grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl, Stålinnsats

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Pipe opplyses å være rehabilitert med stålinnsats.
Vedovn i stue. Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at lysåpninger på trapp og rekkverk ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Levetid:

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Glassplate på vegg over benkeplate ved platetopp.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, 2 stekeovner

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

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

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

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

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

Kommentar:
Nye innvendige vann og avløpsrør i 2014.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
VVB er montert i gang/vaskerom som har sluk i gulv, denne rommer ca 200 liter og ble byttet i 2014.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer, vinduer i tilbygg har ikke ventiler og må luftes ved åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablering av ventiler på soverom i tilbygg anbefales.

KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

15 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt el-anlegg i 2014.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ikke fremvist. Selger opplyser at endringer er utført av vennetjenester.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

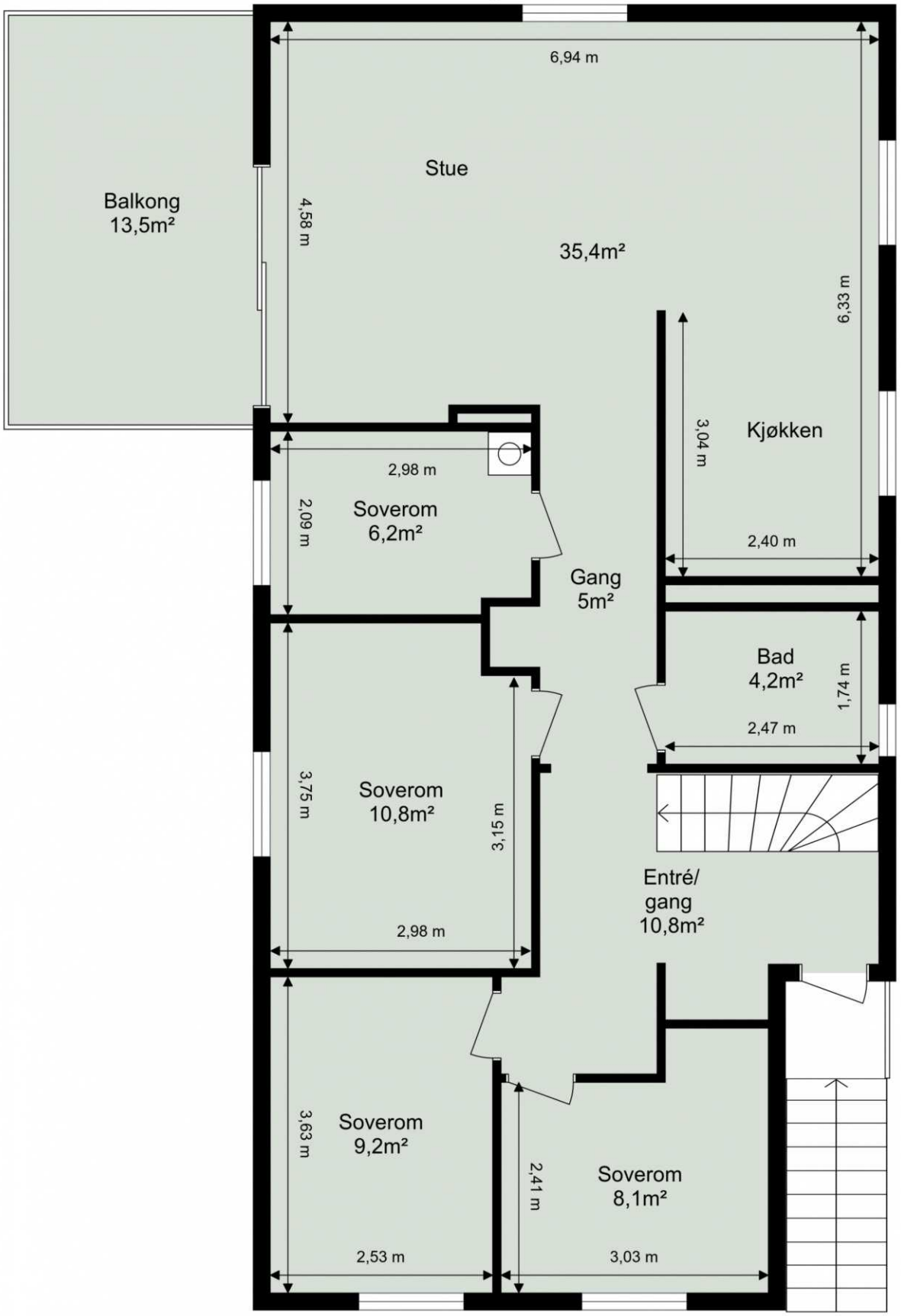
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales en utvidet kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann, dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

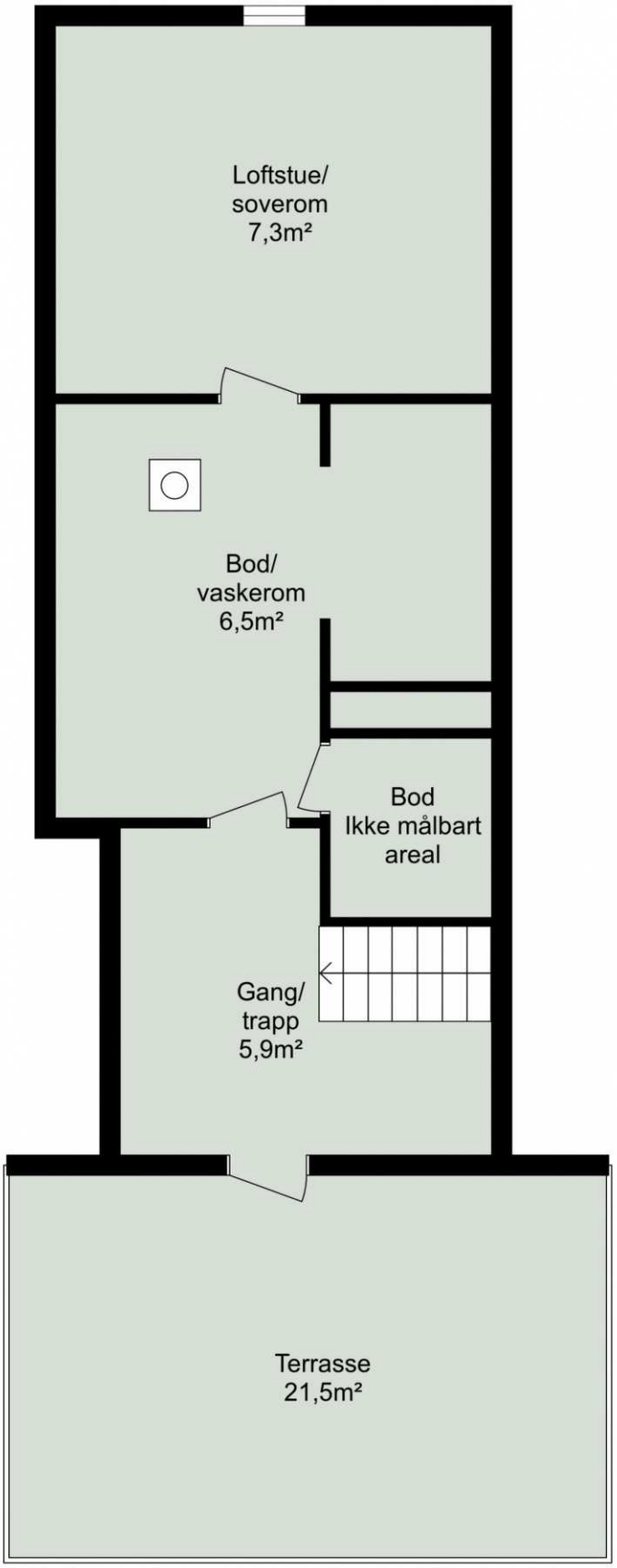
KVERNVEGEN 5 - 5001/22/2/17/0/0

Kvernvegen 5
2. Etasje



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

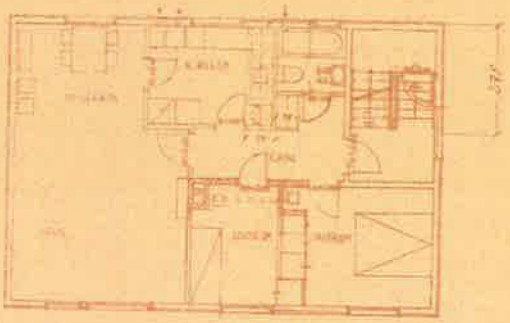
Kvernvegen 5
Loft



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

Arvid Voll

STRINDA BYGNINGSRÅD
- 1 OCT 1951
Lov, registrert og innsendelse mot overholdes.

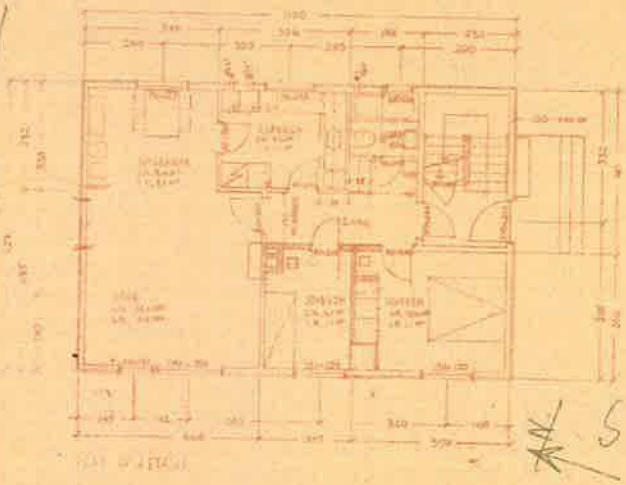


PLAN AV 1. ETASJE

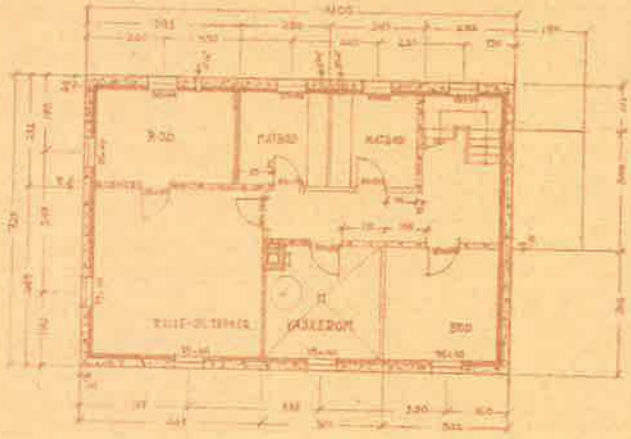


SNITT

N



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV KJELLER

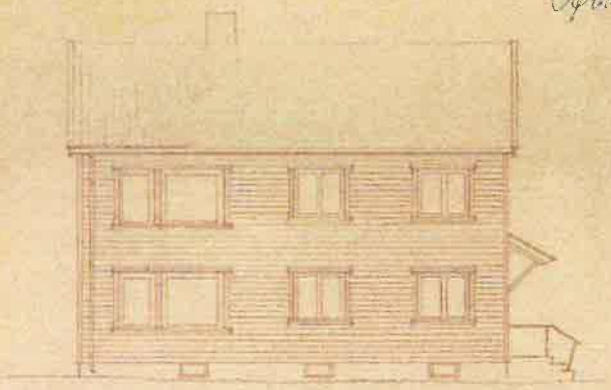
Brukstattest meddelt den 12/11-51
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN

BLAD 4 TYPE 406
PLANER SNITT MÅLT 1:100
REV. 7/9-51.

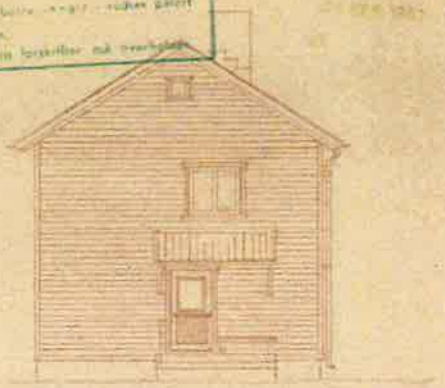
Bakkely - Rønhim

Arvid Vik

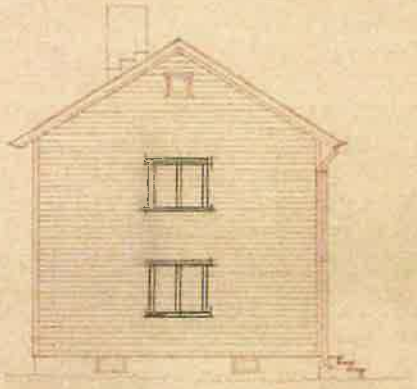
STRINDA B. GIVNINGSRÅD, jfr. 665/57
Fremlagt den 7. OKT. 1957
og kunne ikke uten videre godkjent
Bygningssjefen i Strinda.
Lov, vedtekter og forskrifter må overholdes.



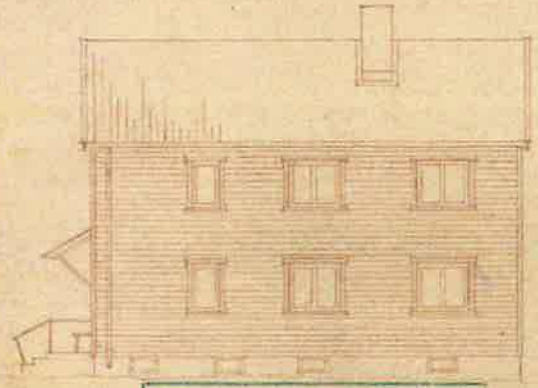
FASADE SYD



FASADE ØST



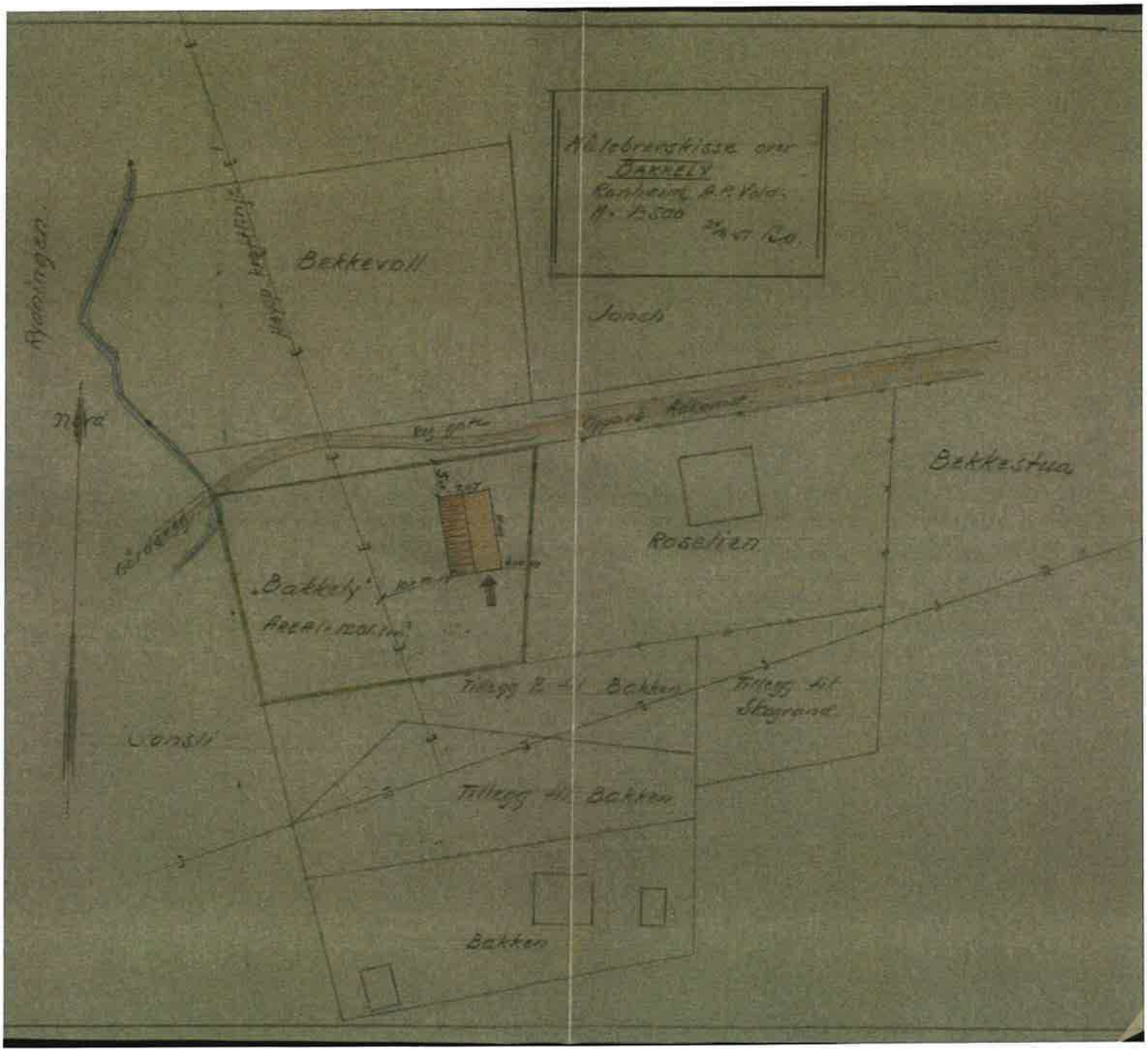
FASADE VEST



FASADE NORD

Bruksattest meddelt den 12/11-57
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
B. Tønnes

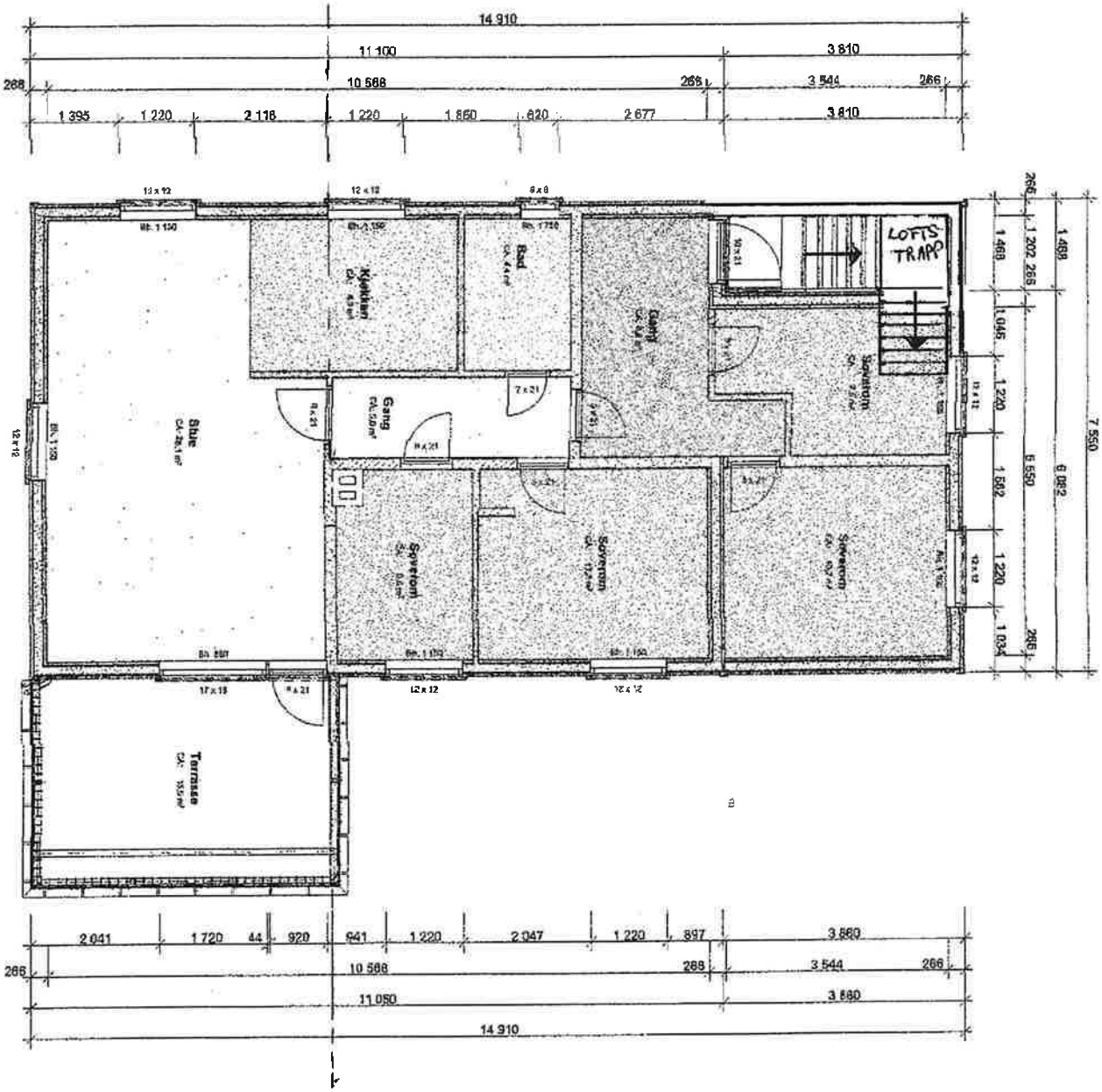
BAD 4 TYPE A06 A
FASADER M. 1:100
F.E.S. 29-57


Målebrevskisse over
BAKKELY
Kanhevik A.F. Valle
M. 1:500
Bekkevoll
Jorch
Bekkestua
Roseliem
Bakkely
Tillegg 2 til Bakken
Tillegg 1 til Skogrand
Tillegg 1 til Bakken
Bakken

E 13

TILLEGGS-
DEL

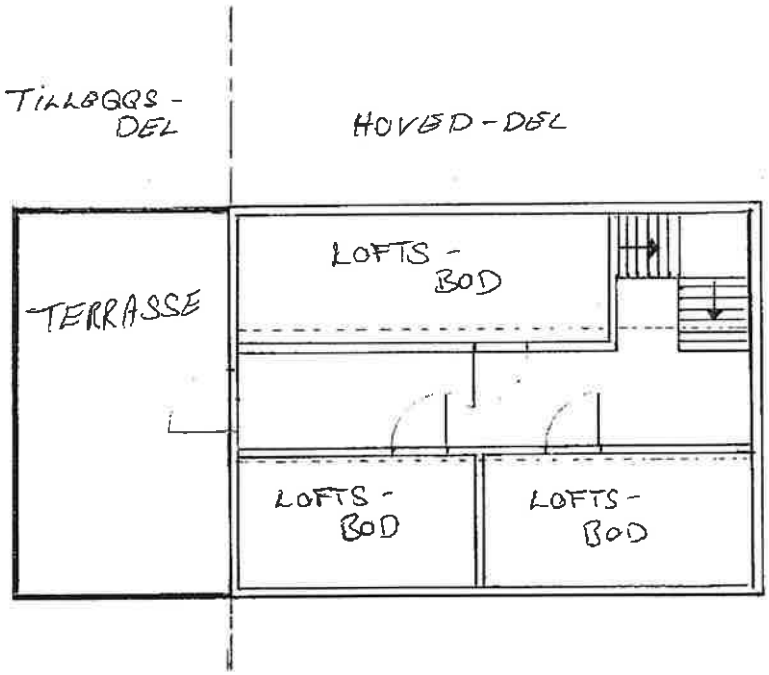
HOVED-DEL



PLAN 2. ETG

MILLESTOKK 1:100

E 14



PLAN LOFT
3. ETG.
MÅLESTOKK 1:100



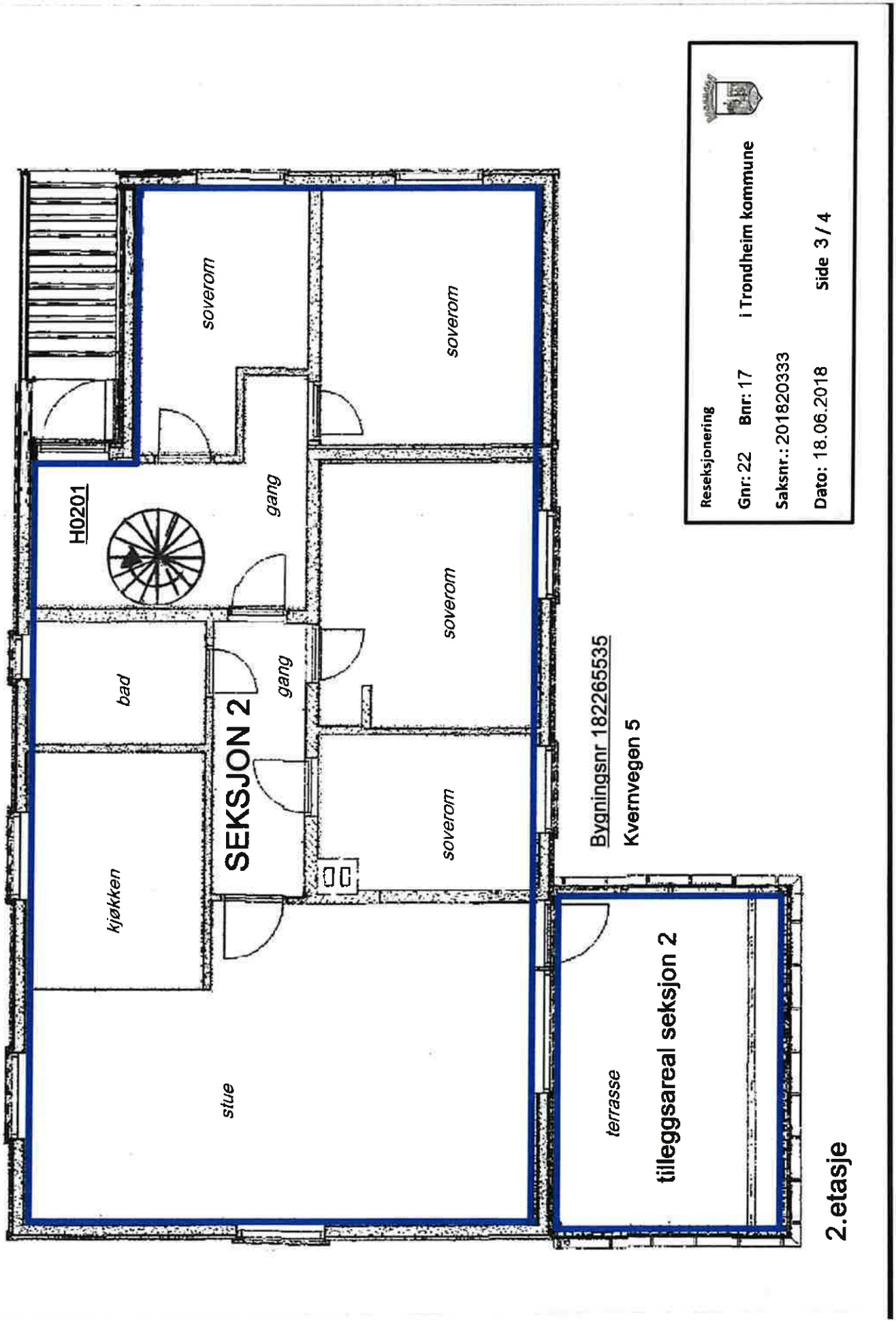
Tegning	Målestokk
Fasade Sør C	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



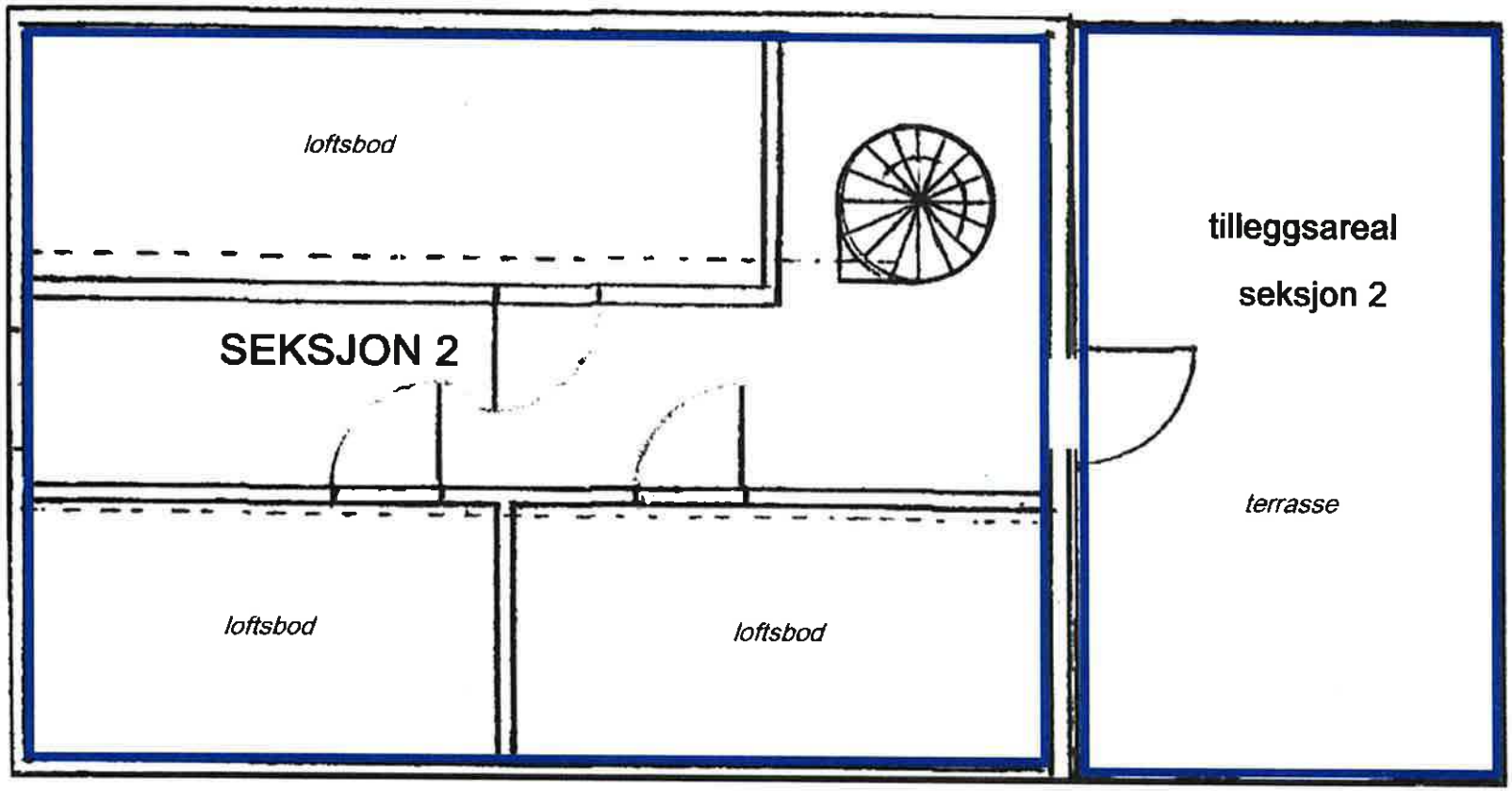
Tegning	Målestokk
Fasade Vest C	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning	Målestokk
Fasade Øst C	**1:100**
Prosjekt Tilbygg	
Sted Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver Joakim Erbe	Dato 02.09.2016


Reseksjonering
Gnr: 22 Bnr: 17 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201820333
Dato: 18.06.2018 Side 3 / 4
Bygningsnr 182265535
Kvernvegen 5
H0201
SEKSJON 2
soverom
soverom
gang
soverom
bad
gang
kjøkken
soverom
stue
terrasse
tilleggsareal seksjon 2
2.etasje

Bygningsnr 182265535



Kvernvegen 5

loft

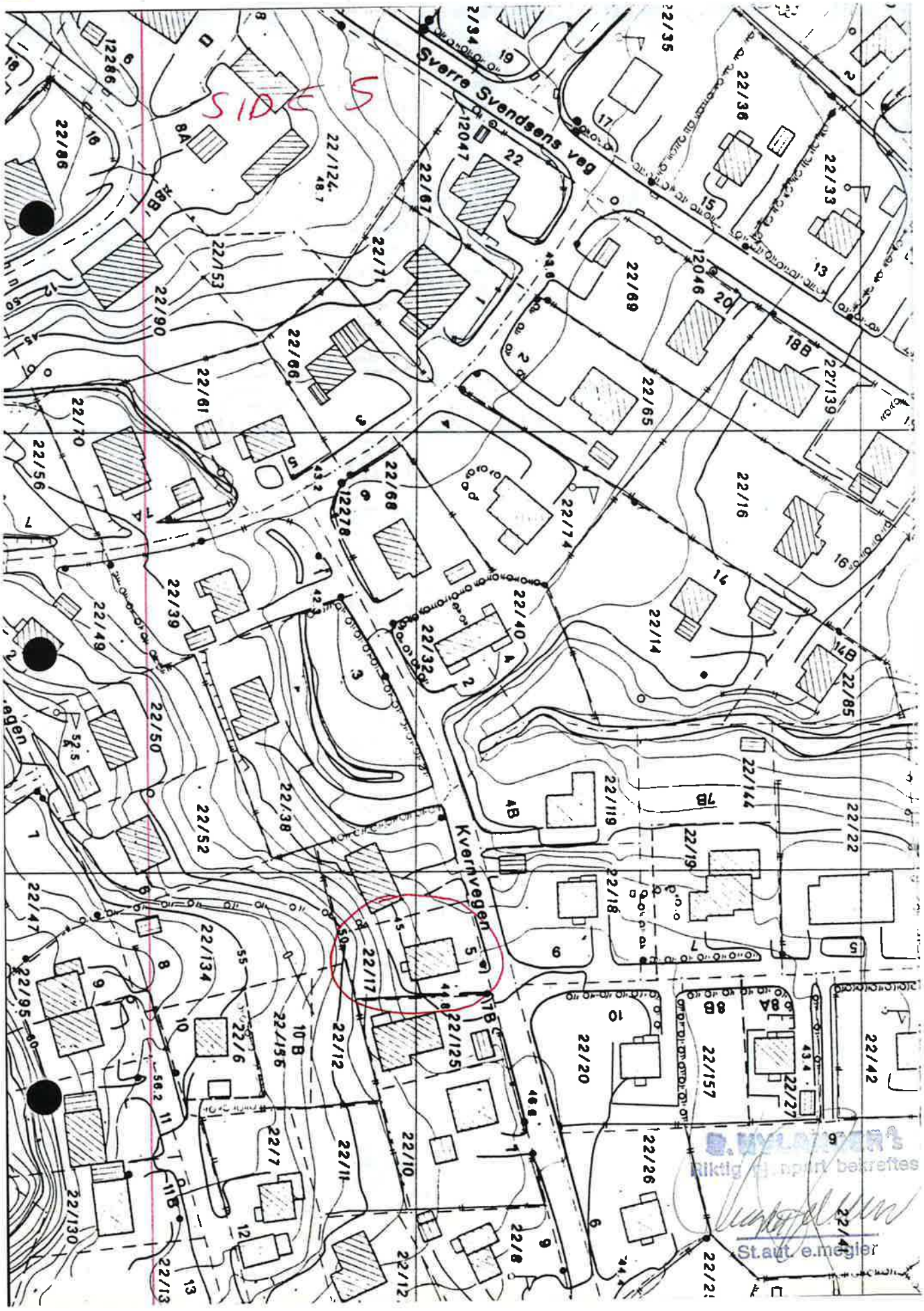
Reseksjonering

Gnr: 22 Bnr: 17 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201820333

Dato: 18.06.2018 Side 4 / 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/10611729/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 13:15


SIDE 5
Sverre Svendsens veg
Kvernvegen
22/117
22/125
22/12
22/11
22/10
22/9
22/8
22/7
22/6
22/136
22/134
22/130
22/95
22/47
22/50
22/52
22/38
22/39
22/40
22/32
22/68
22/66
22/61
22/71
22/67
22/69
22/65
22/16
22/14
22/85
22/144
22/119
22/19
22/18
22/22
22/20
22/157
22/27
22/42
22/26
22/21
22/33
22/36
22/35
22/139
22/124
22/90
22/53
22/86
22/70
22/56
22/49
12286
12047
12046
12278
188
48
8A
8B
14B
4B
11B
10B
B. WILHELMSEN's
Riktig gjengivelse bekreftes
St.aut. eiendomsmegler

Energiattest



Adresse **Kvernvegen 5, 7056 RANHEIM**	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257351**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182265535**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **247,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 757 kWh**



Kvernvegen 5, 7056 RANHEIM

Detaljering

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

Kvernvegen 5, 7056 RANHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

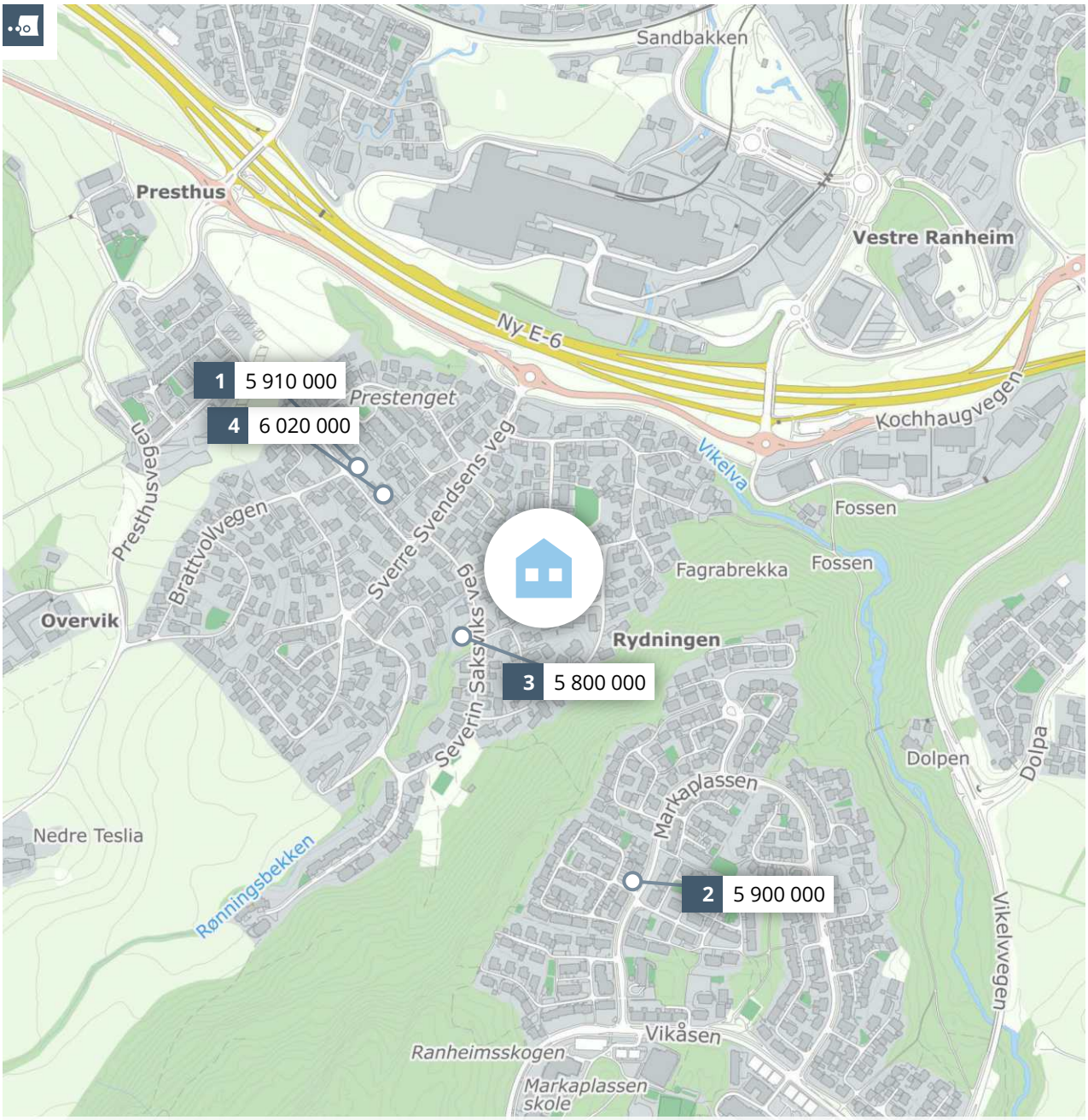
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

KVERNVEGEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 16.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvernvegen 5, 7056 RANHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 22 BNR 17 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 8

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	53 636
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	115 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Martin Barstads veg 70	137 m²	1966	598 m²	3 sov	16.08.2024	5 290 000	**5 910 000**	0	5 910 000	**43 139**
2	Markaplassen 303 B	104 m²	1994	251 m²	3 sov	09.05.2025	5 690 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**56 731**
3	Severin Saksviks veg 7 B	140 m²	1958	552 m²	3 sov	13.05.2025	5 990 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**41 429**
4	Martin Barstads veg 8 C	100 m²	2021	227 m²	3 sov	07.02.2025	5 990 000	**6 020 000**	0	6 020 000	**60 200**

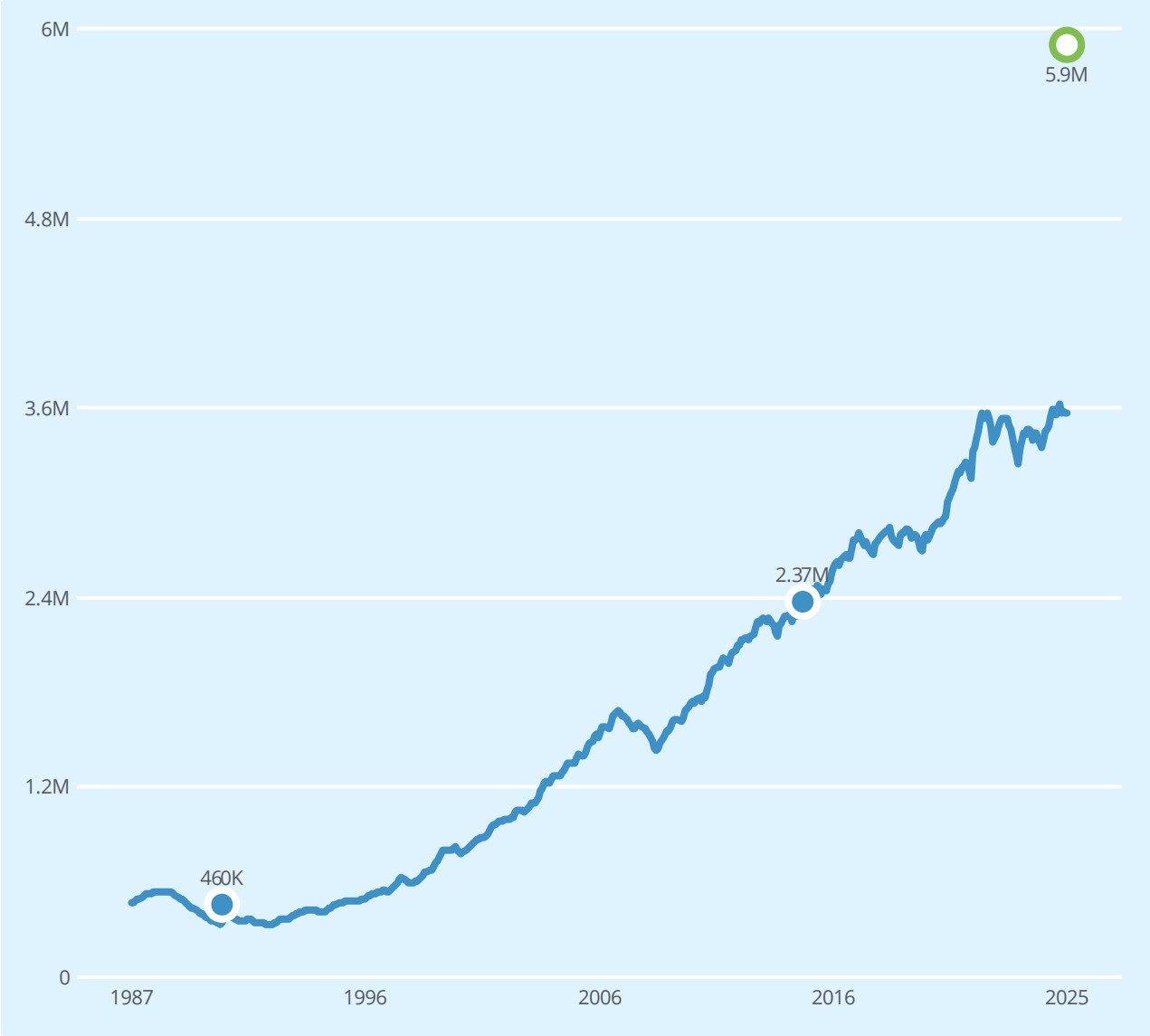
Nydelig horisontaldelt 2-mannsbolig over 2 plan. Meget god standard, samt herlig utsikt.
Området er barnevennlig og populært.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.09.2014	14.01.2015	13.02.2015	2 390 000	2 370 000	-	2 370 000	2
05.12.1990		05.12.1990	-	460 000	-	460 000	
08.01.1988		08.01.1988	-	660 000	-	660 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bygd ut og renovert

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 7056 RANHEIM nå

3
tomannsboliger til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 610 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Tomannsboliger solgt i 7056 RANHEIM siste 3 mnd

10
tomannsboliger solgt

6.8M
6.5M
6 266 000 Prisantydning i snitt
6 042 000 Salgspris i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
154
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 636 Kvernvegen 5 Totalpris 5 900 000

42 123 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

41 257 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 22, bnr. 17, snr. 2 i Trondheim
Adresse: Kvernvegen 5, 7056 RANHEIM
Onr. 164260030

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 883,-

Felleskostnader inkluderer FELLES HUSFORSIKRING

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: pr

Forsikret i KLP Polisenr 45667308 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Hanne Alstad Thoresen | +47 93 44 17 41 | hanne.thoresen@privatmegleren.no

Benum & Johansen AS | Fjordgata 31 | 7010 TRONDHEIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

DET ER INNGÅTT SAMEIEAVTALE SOM FØLGER VED SALG.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	NEI
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	/
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	NEI
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	JA
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	JA

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	
Adresse:	
Telefon:	
Fax:	
E-post:	

Send svar til: **hanne.thoresen@privatmegleren.no**

Dato og sted: 4/2 -26 Trondheim

Eiendomsmegler Hanne Alstad Thoresen | +47 93 44 17 41 | hanne.thoresen@privatmegleren.no

Benum & Johansen AS | Fjordgata 31 | 7010 TRONDHEIM

Sameieavtale

Horisontaldelt tomannsbolig - Kvernvegen 5

Denne sameieavtalen erstatter alle tidligere muntlige og skriftlige avtaler mellom partene om forhold som reguleres her. Avtalen følger seksjonene og skal overleveres nye eiere ved salg.

1. Formål og virkeområde
   Avtalen regulerer bruk, vedlikehold, ansvar og kostnadsfordeling mellom seksjonene i sameiet. Avtalen er tilpasset byggets faktiske konstruksjon, tekniske forhold og bruk, og skal sikre forutsigbarhet for nåværende og fremtidige eiere.

2. Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten
   Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.

3. Sameiets plikt til vedlikehold av bygning, fellesarealer m.m.
   Tak, ytterkledning, grunnmur, fundamenter, dreneringssystemer, bærende konstruksjoner og øvrige konstruktive bygningsdeler anses som felles bygningsdeler og er sameiets ansvar.

   Vedlikehold er en plikt for sameiet etter eierseksjonsloven. Nødvendig vedlikehold kan ikke nektes av den enkelte seksjonseier, og seksjonseier plikter å medvirke og gi nødvendig adgang for gjennomføring av slike tiltak.

4. Takterrasse
   Takterrassen er organisert som tilleggsareal for seksjon 2. Seksjon 2 har ansvar for vedlikehold av terrassebord, snørydding og renhold.

   Seksjon 2 er ansvarlig for skader og eventuelle følgeskader på felles bygningsdeler eller seksjon 1, i den grad skaden kan knyttes til feil bruk, manglende vedlikehold eller installasjoner på takterrassen.

   Etablering av jacuzzi, basseng eller andre installasjoner med økt punktbelastning, vannmengde eller risiko for lekkasje krever skriftlig forhåndsgodkjenning av seksjon 1 og er seksjon 2's ansvar og risiko.

5. Elektrisk anlegg
   Utvendig inntaksskap, inntakskabel til seksjon 1 og fordelingskabel til seksjon 2 er felles eiendom og vedlikeholdskostnader deles likt.

   Eventuelle oppgraderingsbehov på felles anlegg som følge av økt belastning fra én seksjon, skal fullt ut bekostes av den seksjonseier som utløser behovet.

ASE
IDA KAA

Seksjonseiere skal unngå bruk av vanlig stikkontakt som fast ladepunkt. Nye ladepunkt skal etableres med lovlig ladeboks installert av autorisert installatør. Kostnader ved etablering, drift og vedlikehold bekostes av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier som benytter elbillading uten godkjent installasjon er fullt ansvarlig for eventuelle skader, herunder brann- og følgeskader, samt kostnader som ikke dekkes av forsikring, dersom skaden helt eller delvis kan knyttes til slik lading eller det elektriske anlegget som benyttes.

6. Vann og avløp
   Hver seksjon har selv ansvar for vanninstallasjoner innen egen bruksenhet, samt egne stikkledninger og interne forgreninger fra hovedledning for vann og avløp.

   Vannutkaster (utevann) og tilhørende forgrening, hovedledninger, hovedstoppekran og vannmåler er felles installasjoner.

   Seksjonseier som forårsaker vannskade ved handling, unnlatelse eller mangelfullt vedlikehold, er ansvarlig for utbedring og følgeskader.

7. Brannsikkerhet
   Hver seksjonseier er ansvarlig for at egen seksjon til enhver tid oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet.

8. Forsikring og egenandel
   Ved skade på fellesareal betaler sameiet egenandel. Ved skade på én seksjon betaler seksjonseier egenandel. Dersom skade skyldes en seksjonseier, blir vedkommende ansvarlig for egenandel.

9. Fellesarealer og utevedlikehold
   Gårdsplass, adkomst, felles utearealer, snømåking, strøing og ugressfjerning er sameiets ansvar og kostnader deles likt.

10. Utvendige tiltak
    Endringer i terreng eller tiltak som kan påvirke grunnmur eller drenering kan ikke utføres uten skriftlig forhåndsgodkjenning av den andre seksjonen.

11. Felleskostnader
    Den som forskutterer kostnader på vegne av sameiet har krav på refusjon, og beløpet skal betales tilbake innen 14 dager etter skriftlig krav.

12. Tvisteløsning
    Tvister mellom seksjonseiere skal først søkes løst ved forhandling. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten forsøkes løst gjennom mekling før rettslige skritt tas.

A E
TDA KDA

13. Fordeling uteareal

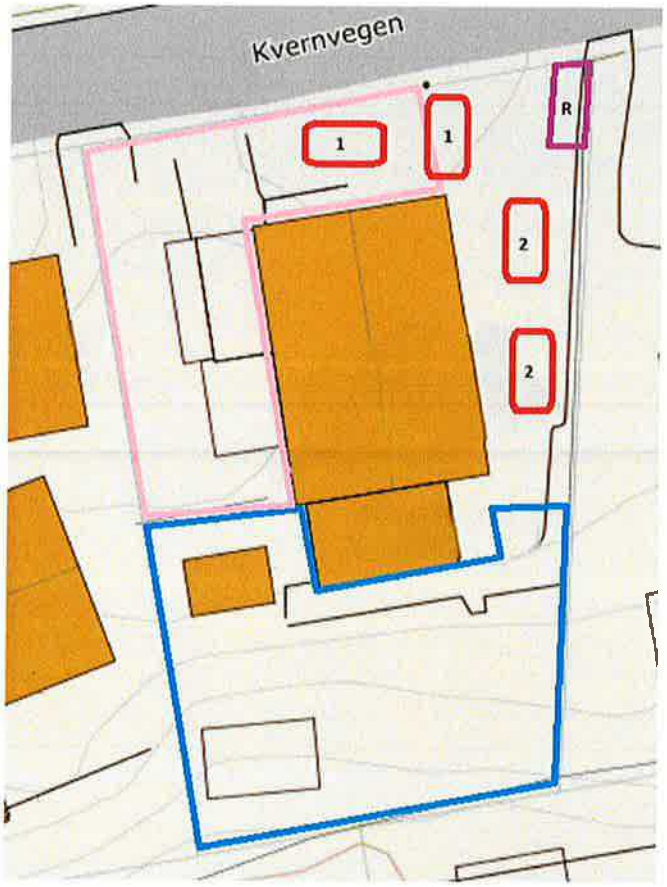
Rosa: *Eksklusiv bruksrett uteareal Seksjon 1*
Seksjon 1 har eksklusiv og evig bruksrett til kjellerinngang og lagringsplass under terrasse plassert på seksjon 1 sitt tildelte uteareal, samt tilhørende terrasser.

Turkis: *Eksklusiv bruksrett uteareal Seksjon 2*
Seksjon 2 har eksklusiv og evig bruksrett til terrasse og sportsbod plassert på seksjon 2 sitt tildelte uteareal, samt veranda og takterrasse.

Rød: Eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, påført seksjonsnummer

Lilla: Plassering avfallsbeholdere

Tildelt eksklusiv bruksrett er varig så lenge sameiet består. Bruksretten følger seksjonene ved eierskifte og innebærer vedlikeholdsansvar for det aktuelle arealet. Endringer i eksklusiv bruksrett kan kun gjøres ved enighet mellom seksjonene. Tegningen er veiledende og kan ikke erstatte eller overstyre seksjonstegningene.



10.02.2026, Trondheim

Tina Matre Dahl-Andersen – Seksjon 2

Anniken Eggen – Seksjon 1

Kristian Dahl-Andersen – Seksjon 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 382/17

Mesterservice AS
Lundåsen 23

N-7089 HEIMDAL

RAMMETILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Leif Inge Horten	16/38246 oppgis ved alle henvendelser		02.02.2017

Kvernvegen 5, godkjent søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg med terrasse samt nye innganger

Gnr./Bnr.: **22/17/0/1**
Ansvarlig søker: **Mesterservice AS**
Tiltakshaver/byggherre: **Joakim Erbe**

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til eksisterende tomannsbolig med tilhørende utvendig åpen trappeløsning. Det søkes også om bruksendring av areal i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift
Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi: Joakim Erbe og Anniken Sofie Eggen, Kvernvegen 5, 7056 RANHEIM
Kristian og Tina Brattreit Matre Dahl-Andersen, Vernvegen 5, 7056 RANHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 27.09.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 27.09.2016 samt supplerende materiale mottatt 13.12.2016, 03.01.2017 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Forhåndskonferanse er holdt.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R76 og R1176. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Nødvendige privatrettslige rettigheter må partene ordne med seg selv i mellom. Dersom man ikke har de nødvendige privatrettslige avtaler som byggetiltaket krever, kan man heller ikke gjennomføre byggetiltaket.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet
Søknaden ble opprinnelig sendt inn som søknad om tiltak uten ansvarsrett. Tiltaket er imidlertid søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, § 20-2 og § 20-3. Søknaden er av praktiske grunner omgjort til en totrinns søknad.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om rammetillatelse.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Før det blir gitt igangsettingstillatelse til arbeider utover grunn og terrengarbeider skal det foreligge en oppdatert gjennomføringsplan med beskrivelse av fagområder og ansvarsområder i tråd med godkjenningsområder beskrevet i SAK10

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Foretak med ansvarsrett
Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken.
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Vi forutsetter at øvrige involverte foretak erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes direkte til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker. Oppdatert gjennomføringsplan skal følge med enhver erklæring om ansvarsrett.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for det både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 387/17

Mesterservice AS
Lundåsen 23

N-7089 HEIMDAL

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Leif Inge Horten	16/38246 oppgis ved alle henvendelser		02.02.2017

Kvernvegen 5, igangsettingstillatelse for grunnarbeider

Byggested: **Kvernvegen 5** Gnr./Bnr.: **22/17/0/1**
Ansvarlig søker: **Mesterservice AS**
Tiltakshaver: **Joakim Erbe**

Søknaden gjelder igangsetting av grunnarbeider.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi: Joakim Erbe og Anniken Sofie Eggen, Kvernvegen 5, 7056 RANHEIM
Kristian og Tina Brattreit Matre Dahl-Andersen, Vernvegen 5, 7056 RANHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 13.12.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 13.12.2016 samt supplerende materiale mottatt 03.01.2017 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av grunn- og terrengarbeider.
Det er gitt rammetillatelse 02.02.2017 i delegasjonssak nr. FBR RAM 382/17.

Foretak med ansvarsrett
Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken.
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Vi forutsetter at øvrige involverte foretak erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes direkte til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker. Oppdatert gjennomføringsplan skal følge med enhver erklæring om ansvarsrett.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming

i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 459/17

Mesterservice AS
Lundåsen 23

N-7089 HEIMDAL

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Leif Inge Horten	16/38246 oppgis ved alle henvendelser		09.02.2017

Kvernvegen 5, igangsettingstillatelse 2 - resterende arbeider

Byggested: **Kvernvegen 5** Gnr./Bnr.: **22/17/0/1**
Ansvarlig søker: **Mesterservice AS**
Tiltakshaver: **Joakim Erbe**

Søknaden gjelder igangsetting av resterende arbeider knyttet til tibygg og bruksendring.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi: Kristian og Tina Brattreit Matre Dahl-Andersen, Vernvegen 5, 7056 RANHEIM
Joakim Erbe og Anniken Sofie Eggen, Kvernvegen 5, 7056 RANHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 08.02.2017.

Dokumentasjon mottatt 08.02.2017 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av resterende arbeider knyttet til tilbygg og bruksendring.
Det er gitt rammetillatelse 02.02.2017 i delegasjonssak nr. FBR RAM 382/17.

Foretak med ansvarsrett
Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken.
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

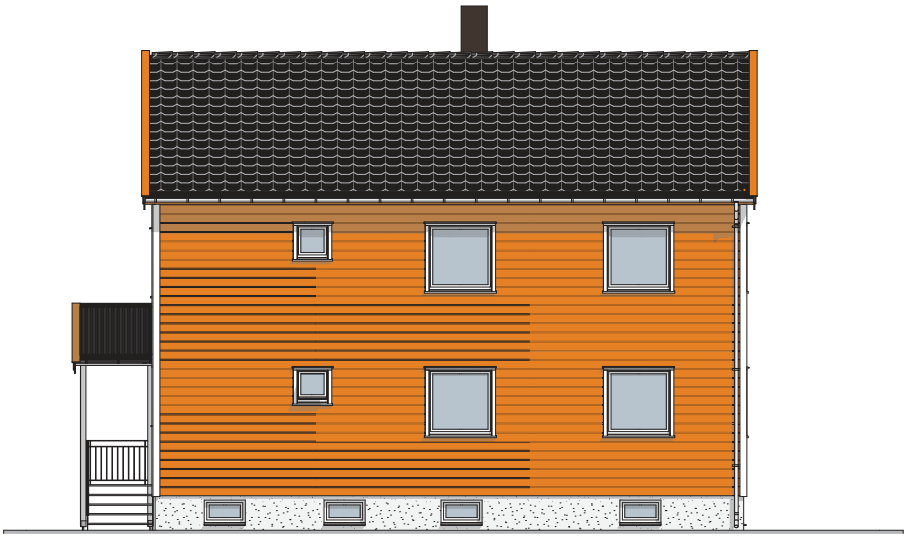
Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

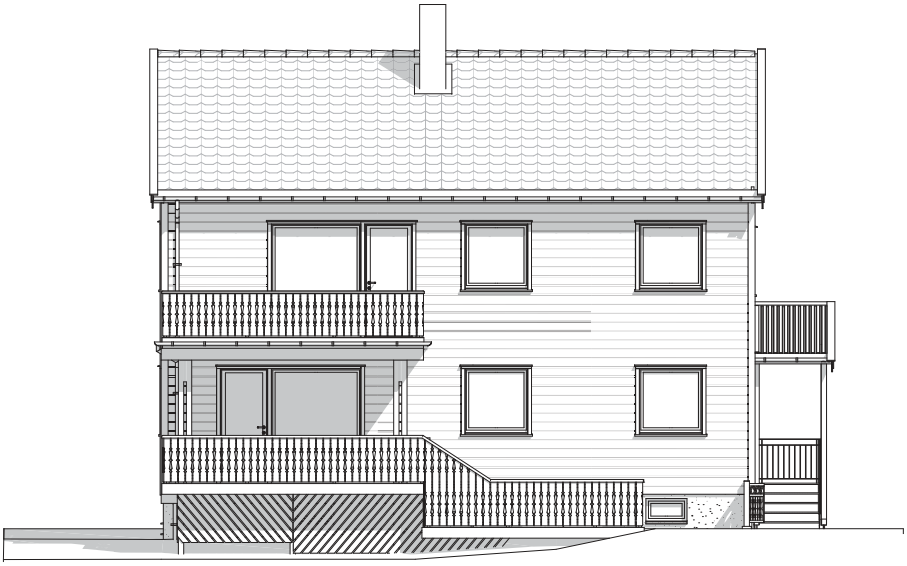
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

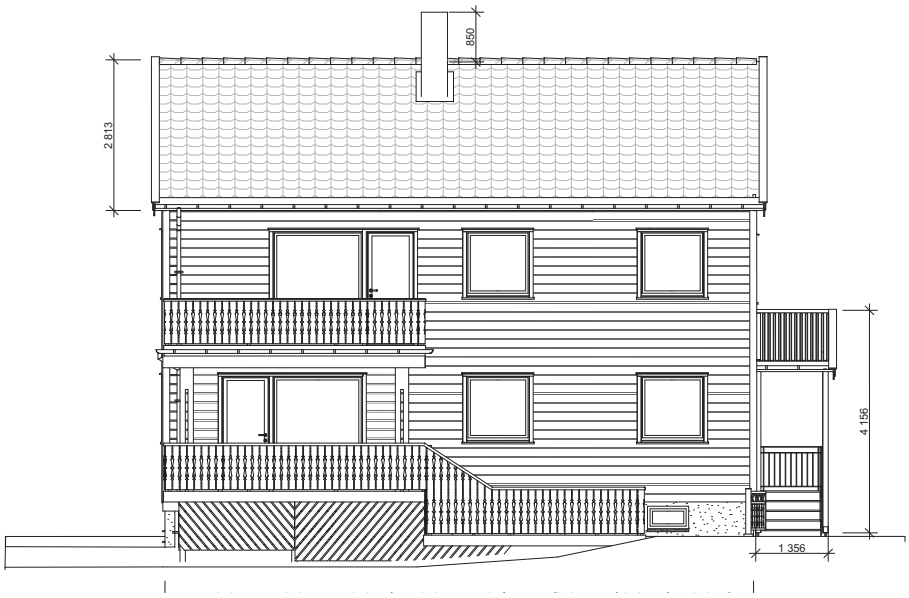
Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Tegning:	Målestokk:
Fasade Øst C	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Vest SH	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Vest M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Nord SH	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Sør SH	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Sør M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



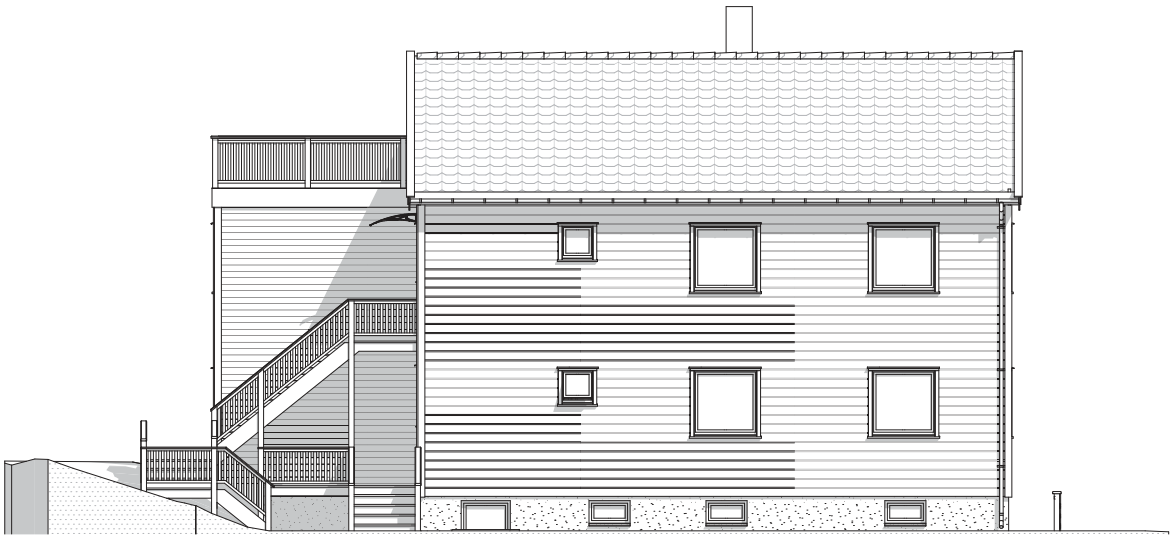
Tegning:	Målestokk:
Fasade Nord M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Sør C	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



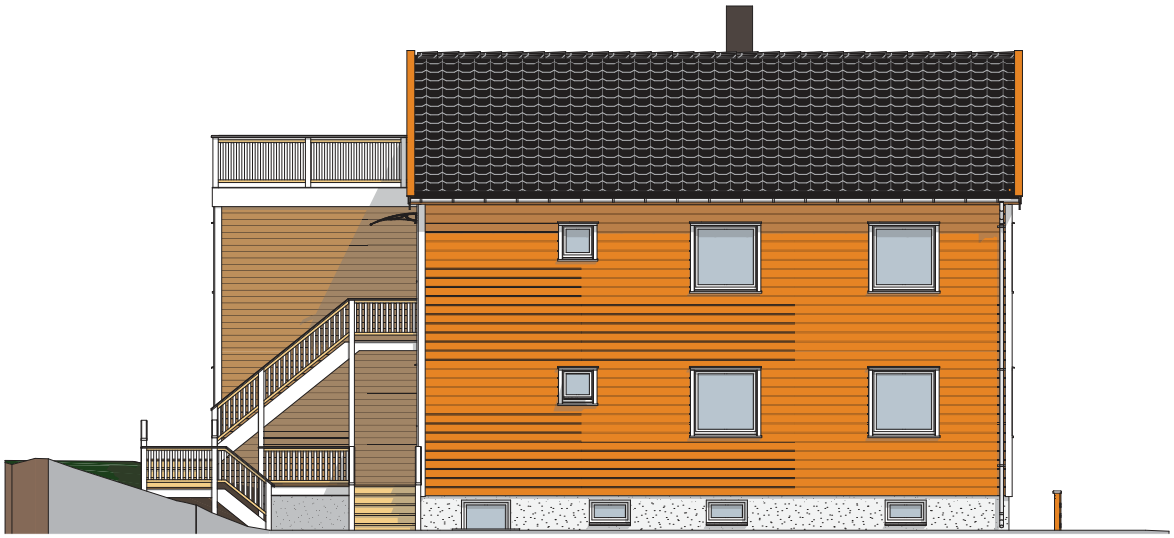
Tegning:	Målestokk:
Fasade Nord C	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Øst SH	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Øst M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Øst C	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Vest SH	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Vest M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



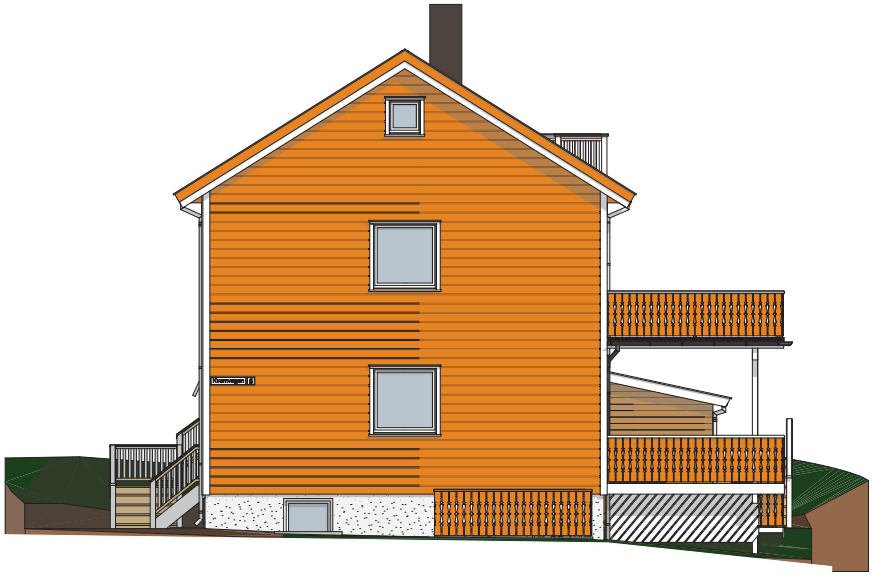
Tegning:	Målestokk:
Fasade Vest C	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



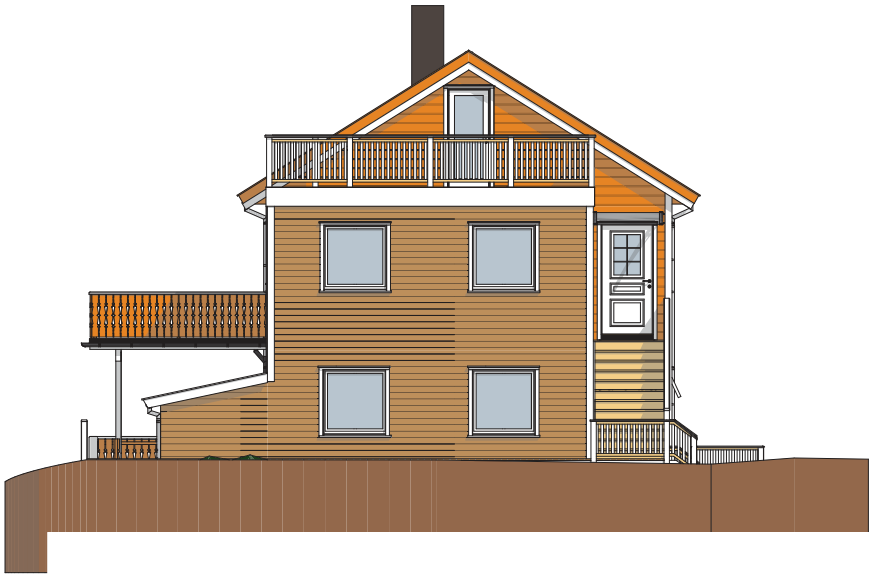
Tegning:	Målestokk:
Fasade Sør SH	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



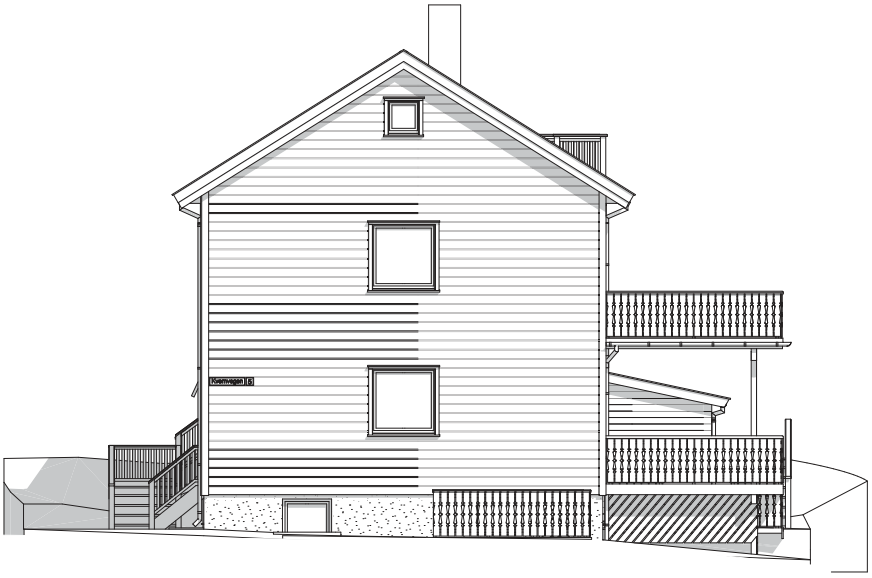
Tegning:	Målestokk:
Fasade Sør M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



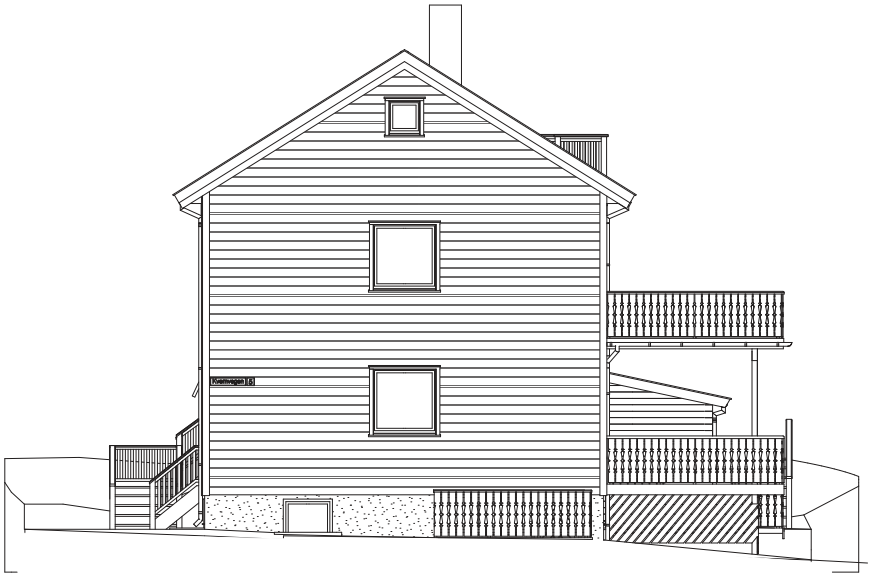
Tegning:	Målestokk:
Fasade Nord C	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Sør C	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Nord SH	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016



Tegning:	Målestokk:
Fasade Nord M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016




Kvernvegen 5







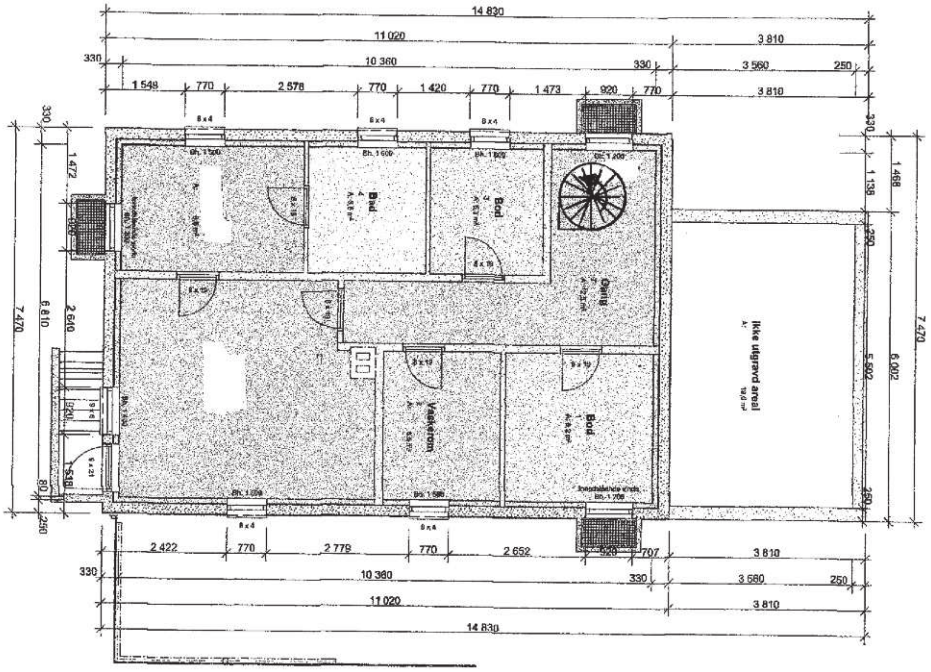
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 19/9-2016 Sign:			Målestokk 1:500



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

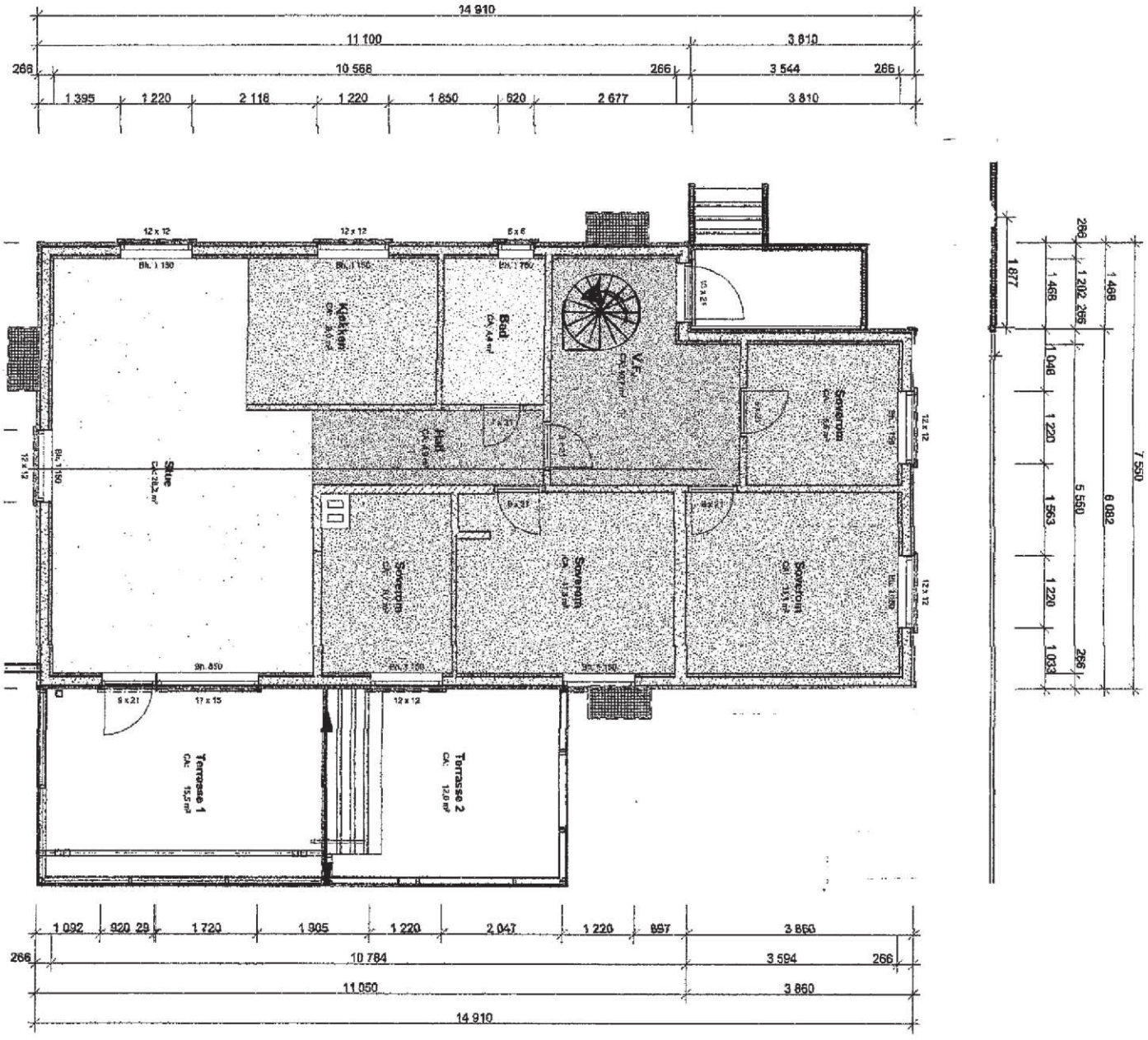
E 11



PLAN KJELLER

MÅLESTOKK 1:100

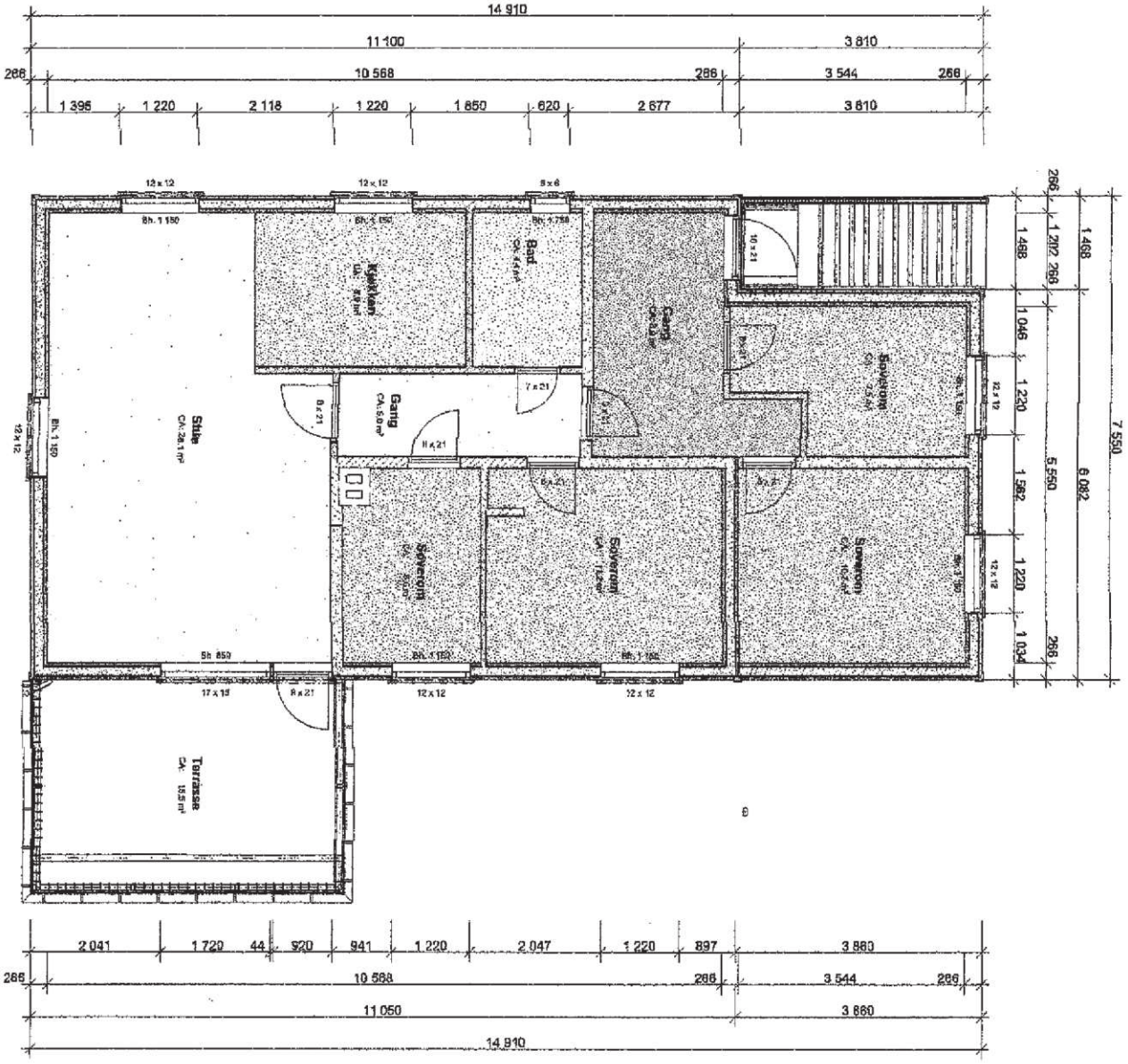
E 12



PLAN 1. ETG

MÅLESTOKK 1:100

E 13

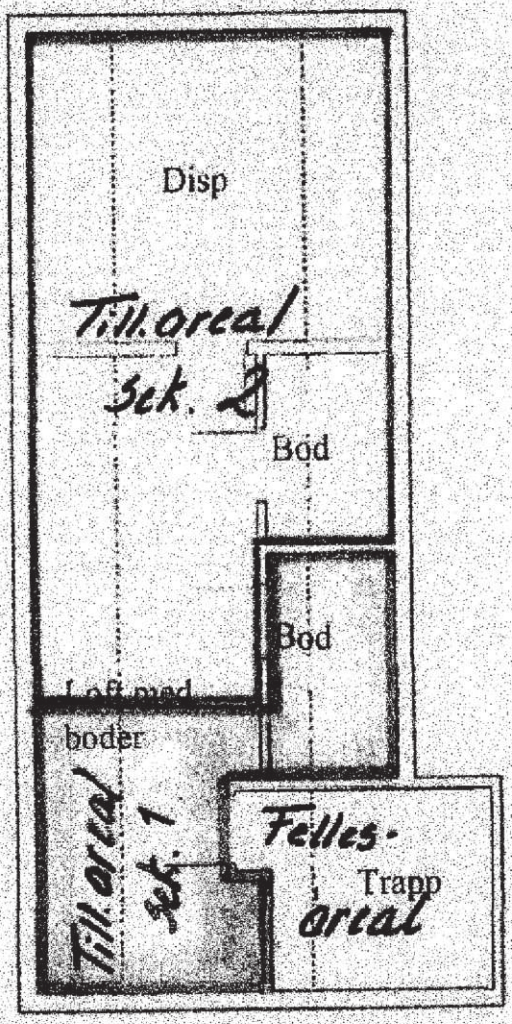


PLAN 2. ETG

MÅLESTOKK 1:100

~~Fleerseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 22 Bnr. 17
Seksjon nr.: 1-2
Felles

E 14

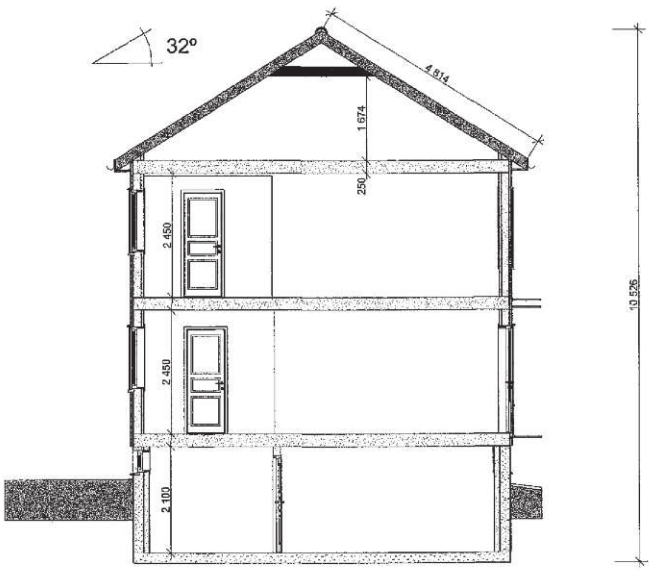


Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsetaten

Plan loft

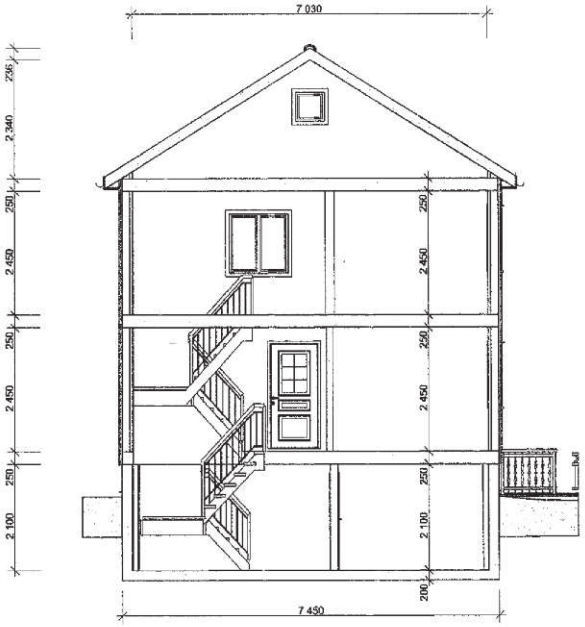
STATENS KARTVERK

E05



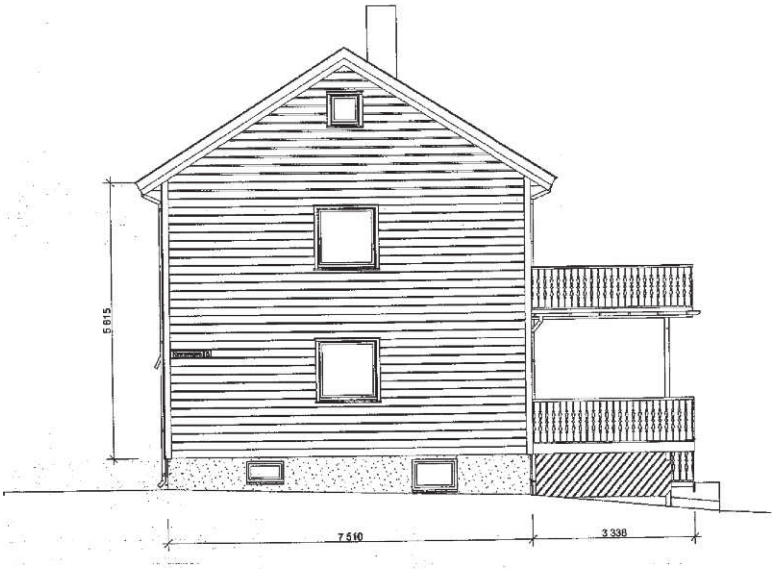
Tegning:	Målestokk:
Snitt Konstruksjon A-A	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

E06



Tegning:	Målestokk:
Snitt Trapp	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

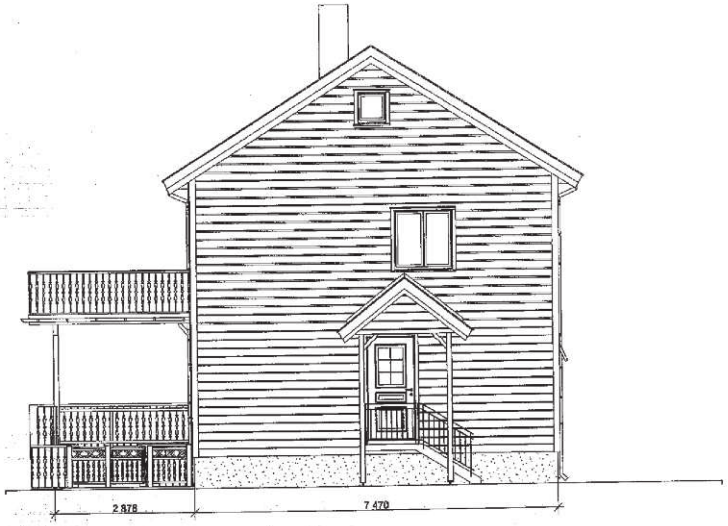
E01



EKSISTERENDE

Tegning:	Målestokk:
Fasade Nord M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

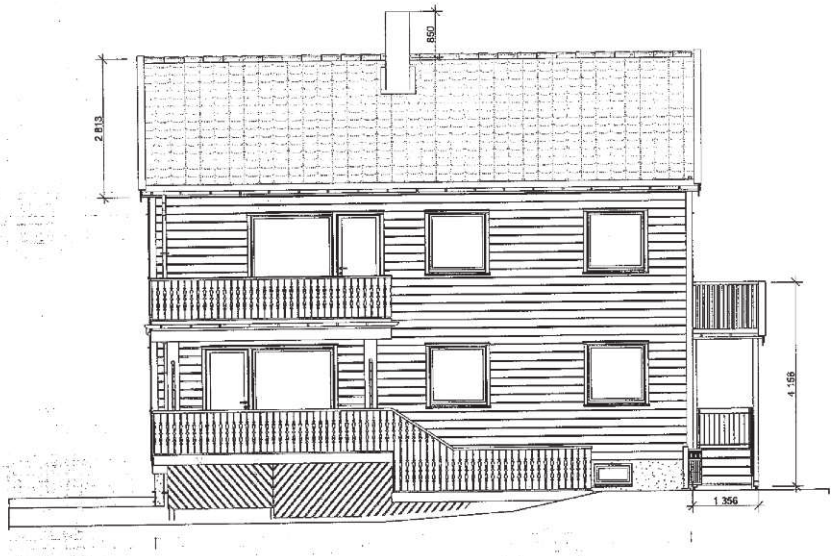
E02



EKSISTERENDE

Tegning:	Målestokk:
Fasade Sør M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

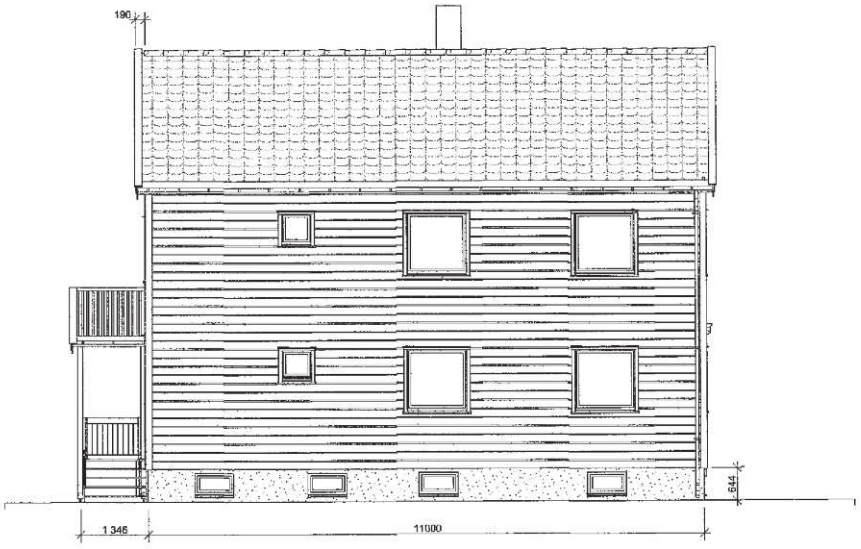
E03



EKSISTERENDE

Tegning:	Målestokk:
Fasade Vest M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

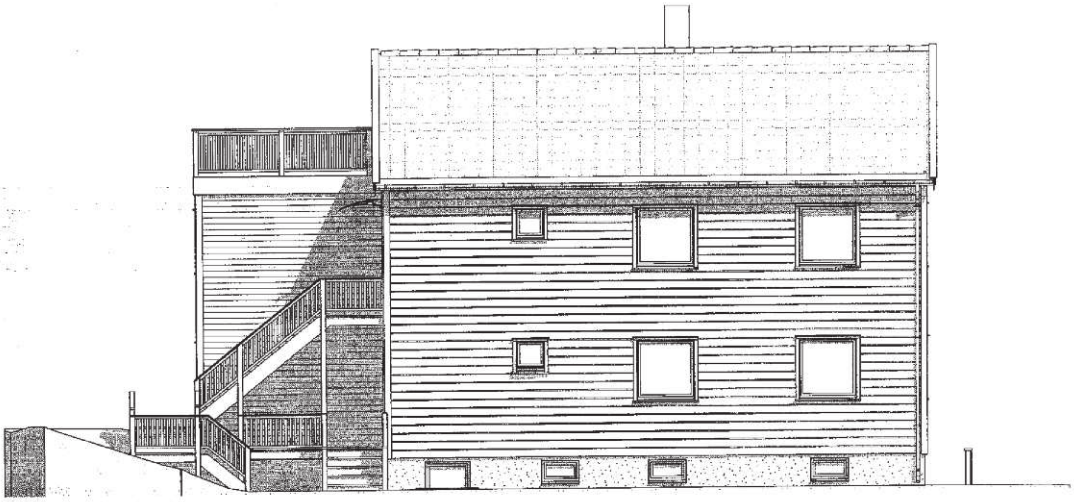
E04



EKSISTERENDE

Tegning:	Målestokk:
Fasade Øst M	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

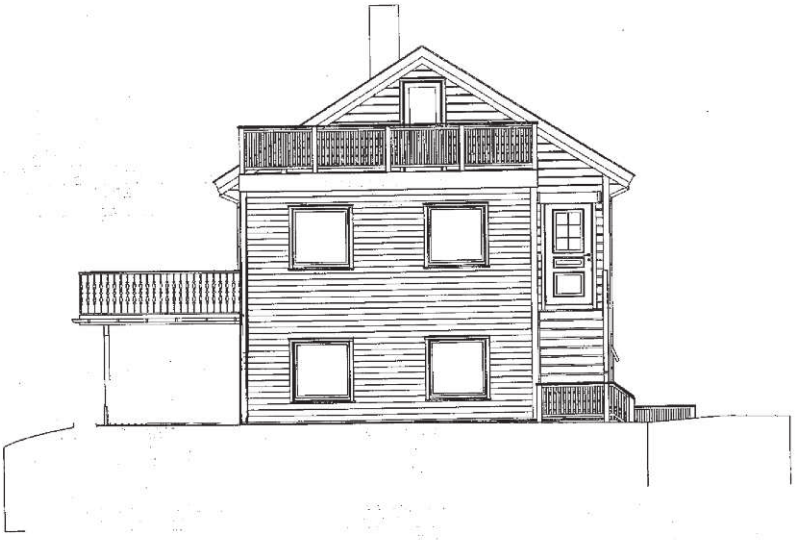
E 07



OMSØKT

Tegning:	Målestokk:
Fasade Øst	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

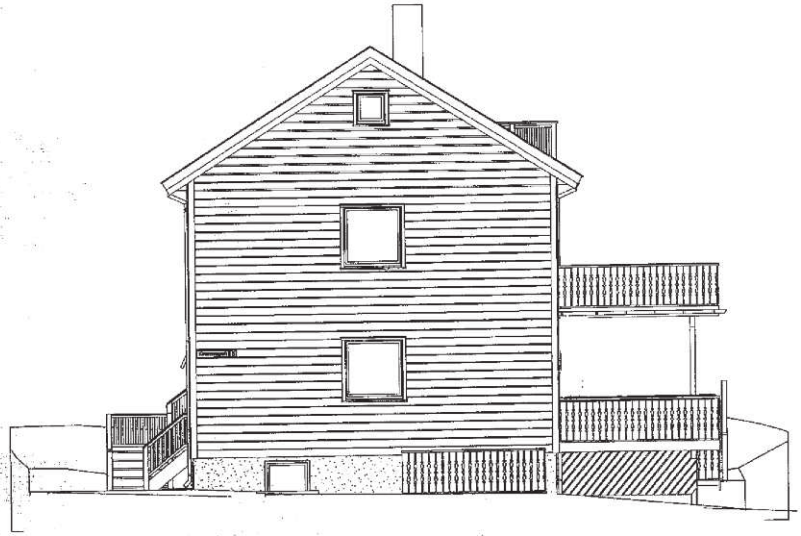
E08



OMSØKT

Tegning:	Målestokk:
Fasade Sør	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

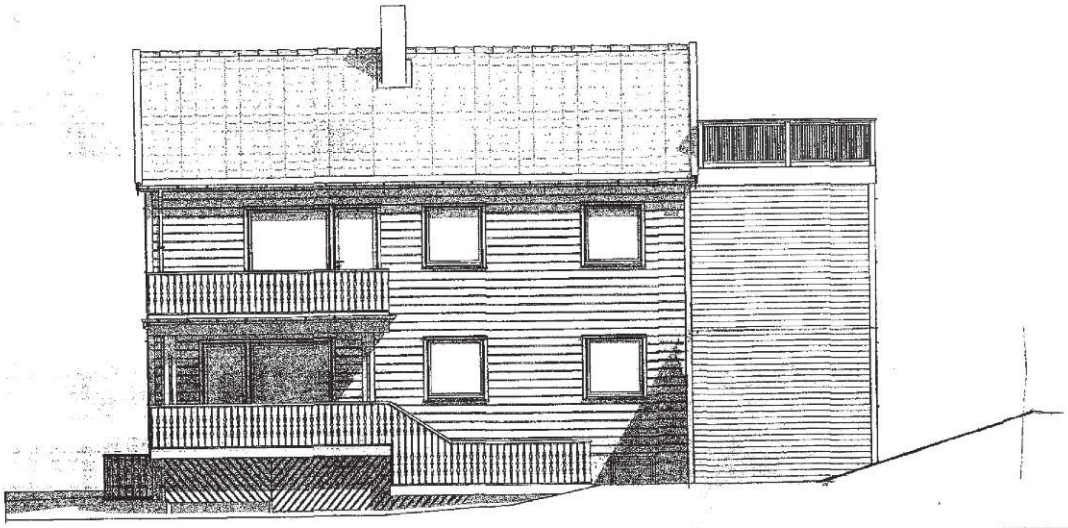
E 09



OMSØKT

Tegning: **Fasade Nord**	Målestokk: **1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

E10



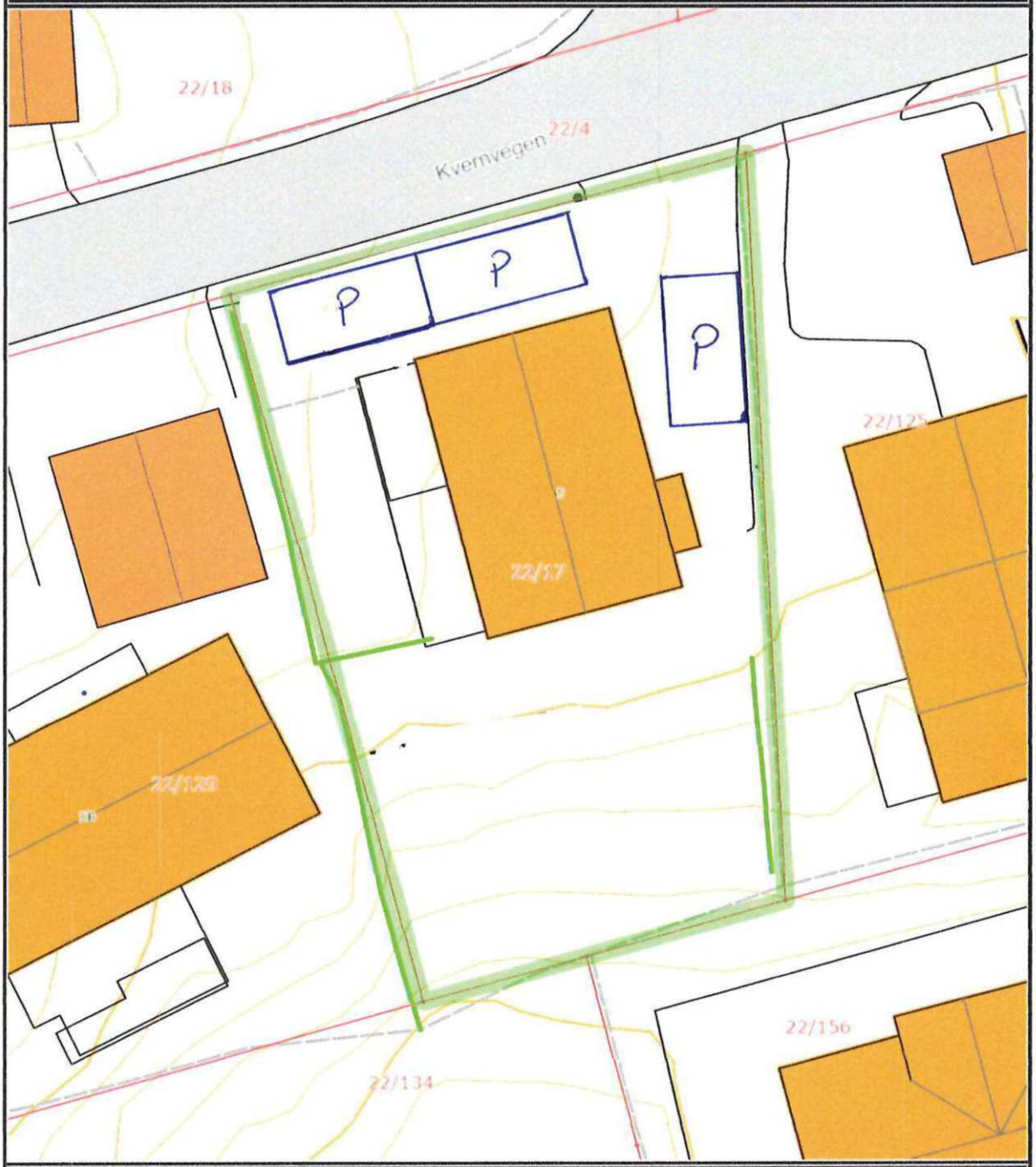
Tegning: **Fasade Vest**	Målestokk: **1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

EKSISTERENDE

D01

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kvernvegen 5, 7056 RANHEIM			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 16/11-2016 Sign:			Målestokk 1:250



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

D 02

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 19/9-2016 Sign:			Målestokk 1:500



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

D03

GRENSE-AVSTANDER

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 19/9-2016 Sign:			Målestokk 1:500



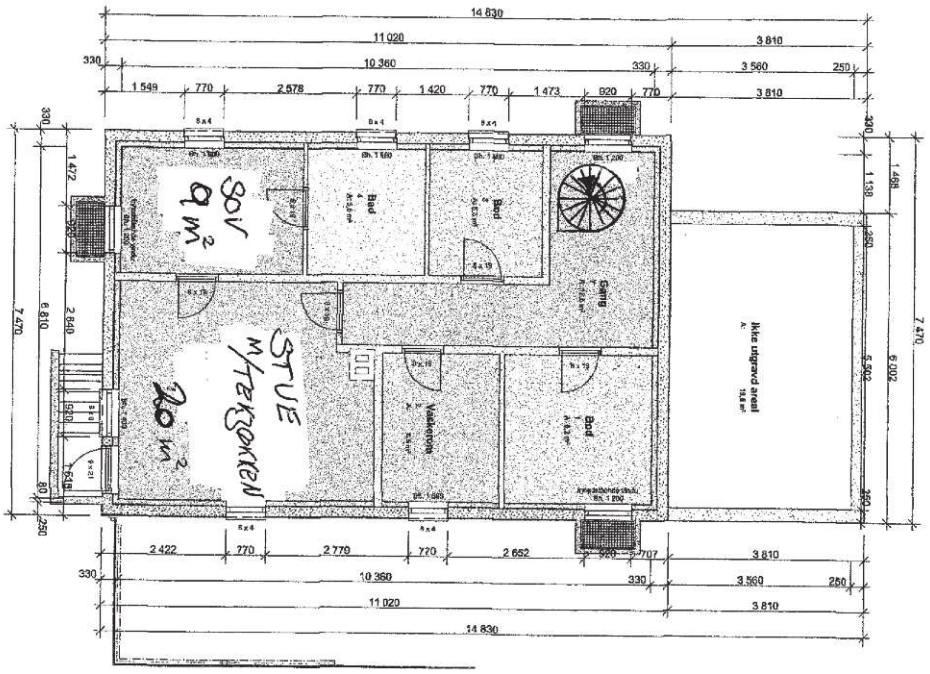
Grenseanvisning

A = 3,75 meter
B = 3,0meter
C = 9,7 meter
D = 6,7 meter
E = 3,8 meter

- Eksisterende Bolig
- Eksisterende Terrasse
- Ny Tilbygg
- Utvendig trapp til plan 2
- Utvendig trapp til kjeller

Det tas forbehold om at det kan forekomme fe… …nsgre… m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

E 11



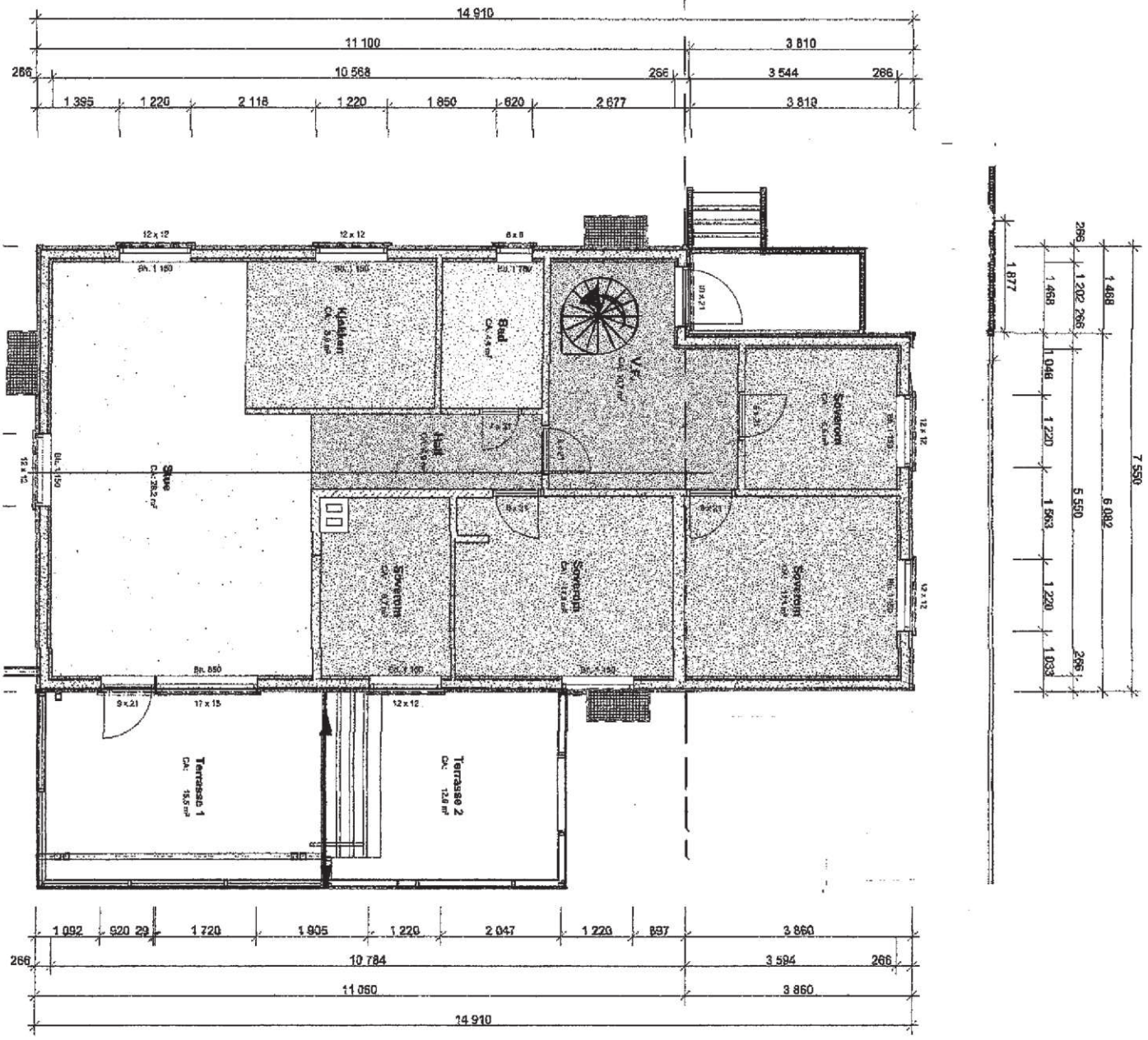
PLAN KJELLER

MÅLSTOKK 1:100

E 12

HOVED - DEL

TILLEGGS - DEL



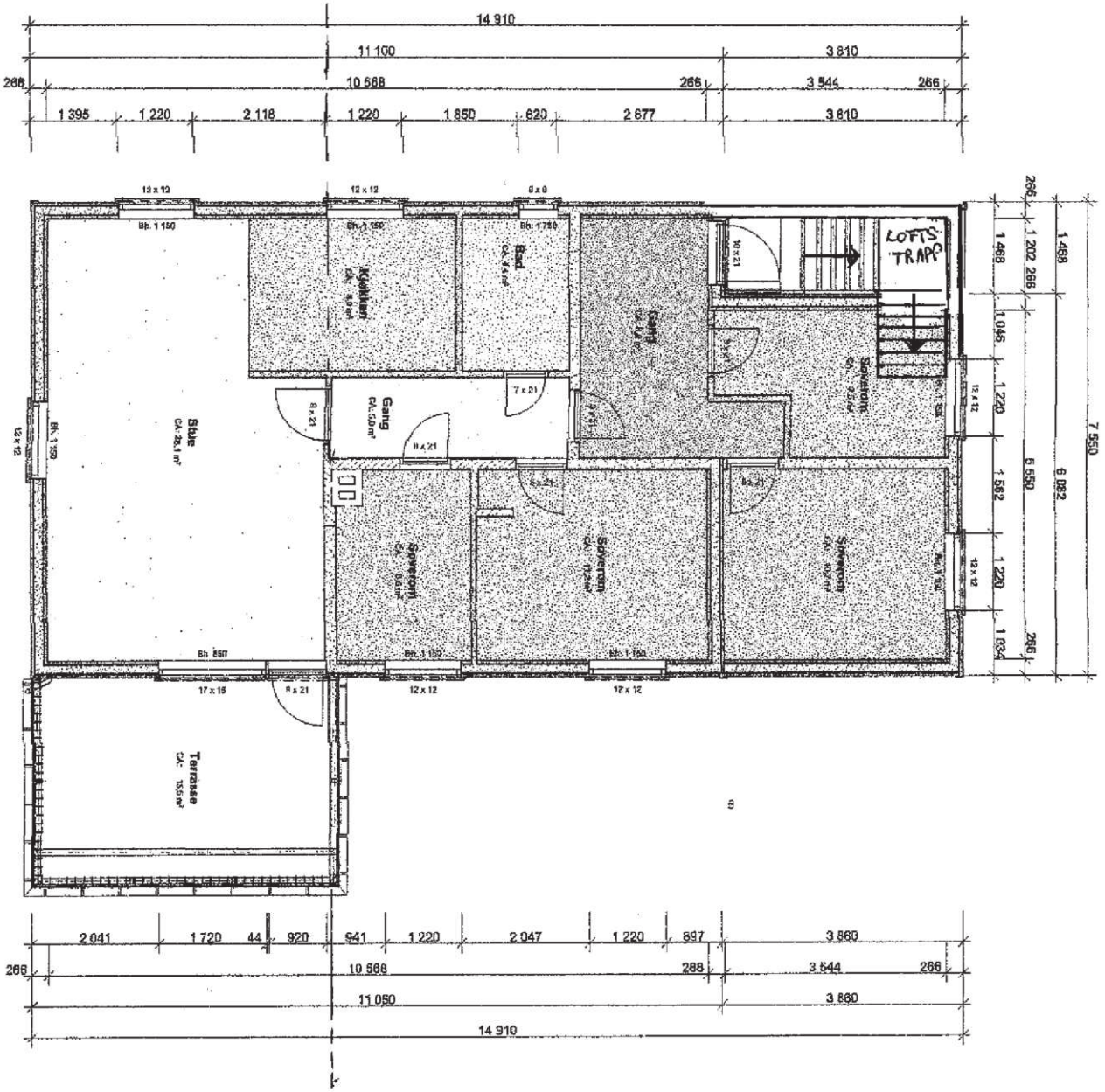
PLAN 1. ETG

MÅLESTOKK 1:100

E 13

TILLEGGS-
DEL

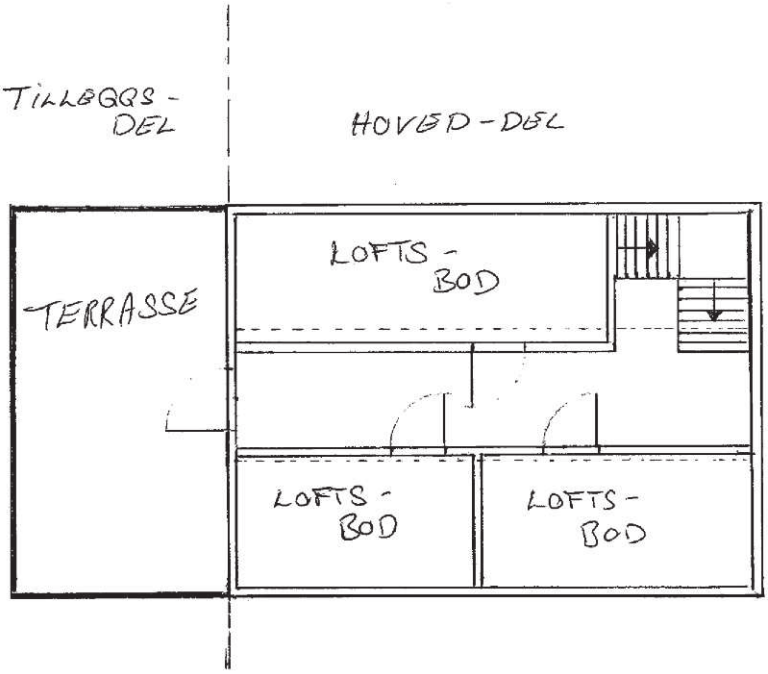
HOVED-DEL



PLAN 2. ETG

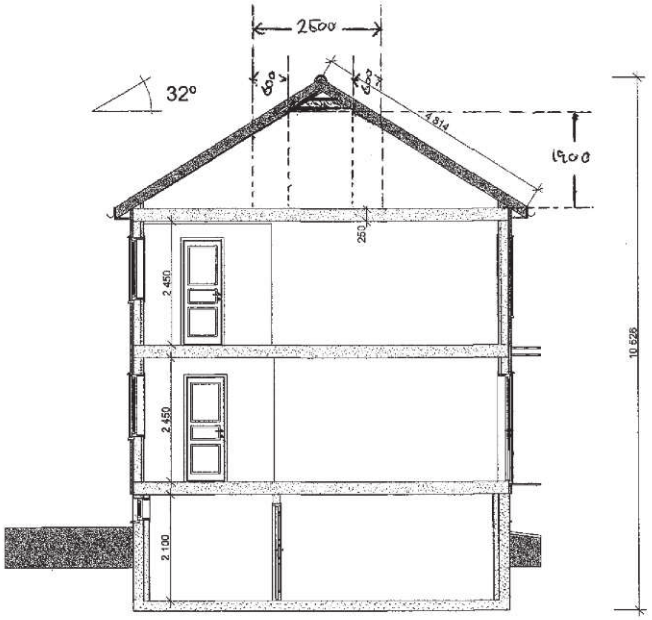
MILGESTOKK 1:100

E 14



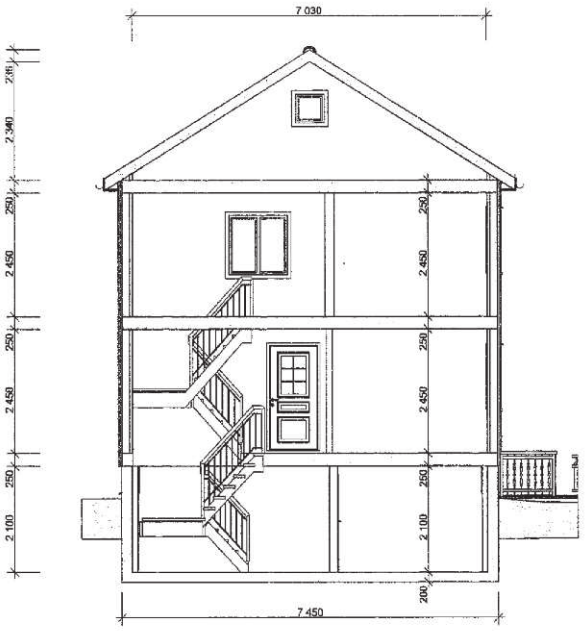
PLAN LOFT
3. ETG.
MÅLESTOKK 1:100

E05



Tegning:	Målestokk:
Snitt Konstruksjon A-A	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

E06

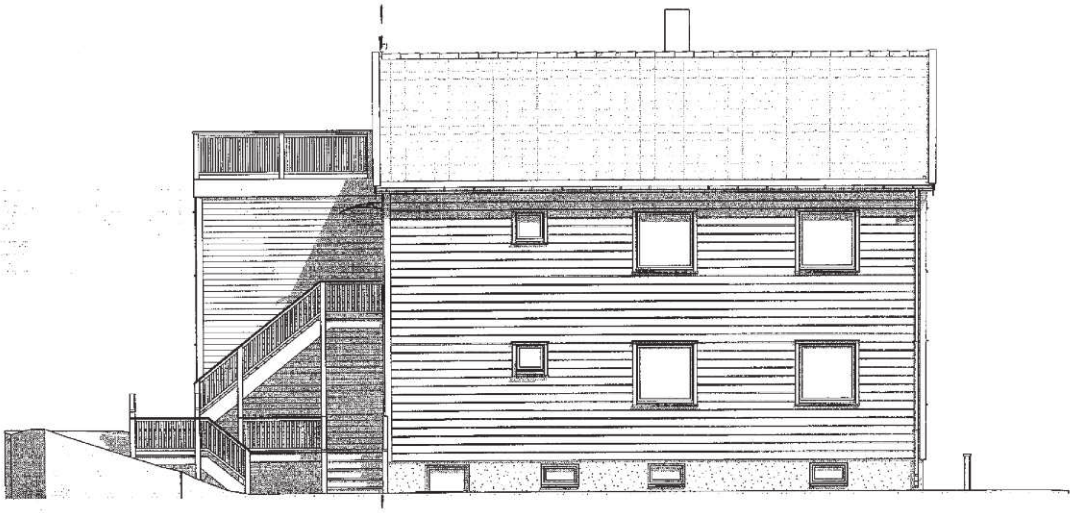


Tegning:	Målestokk:
Snitt Trapp	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

E 07

TILLEGGS-DEL

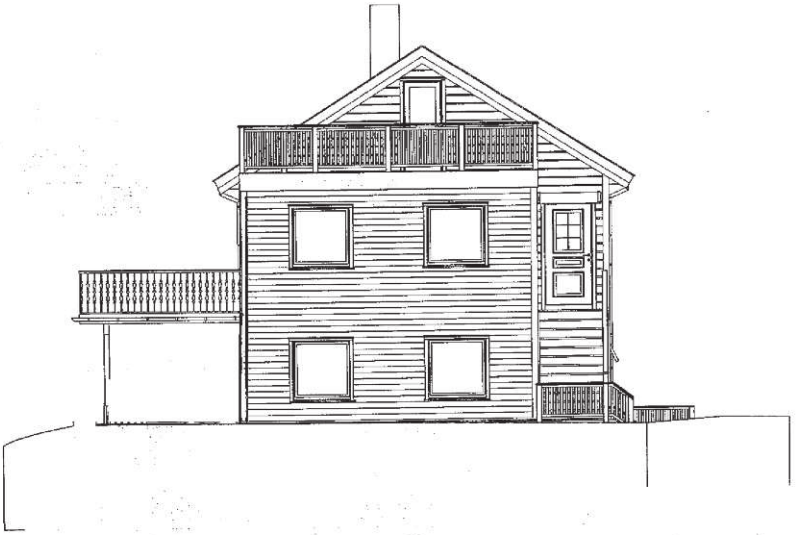
HOVED-DEL



OMSØKT

Tegning:	Målestokk:
Fasade Øst	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

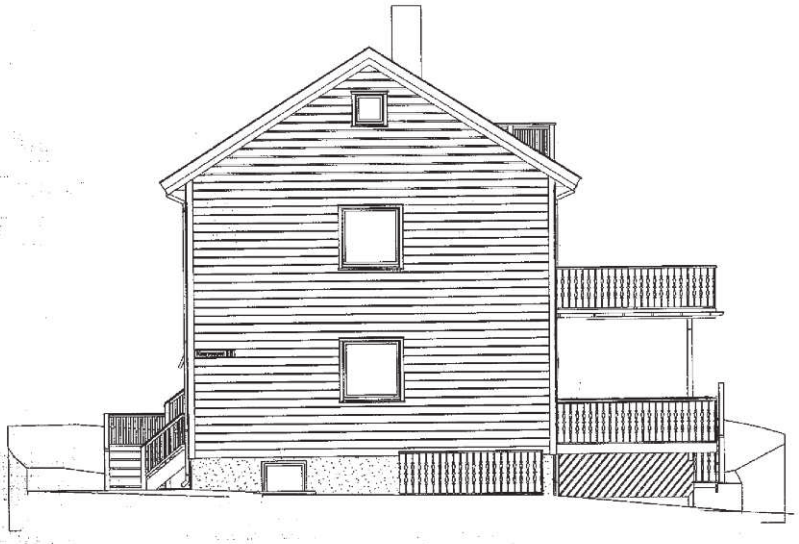
E 08



OMSØKT

Tegning:	Målestokk:
Fasade Sør .	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

E 09



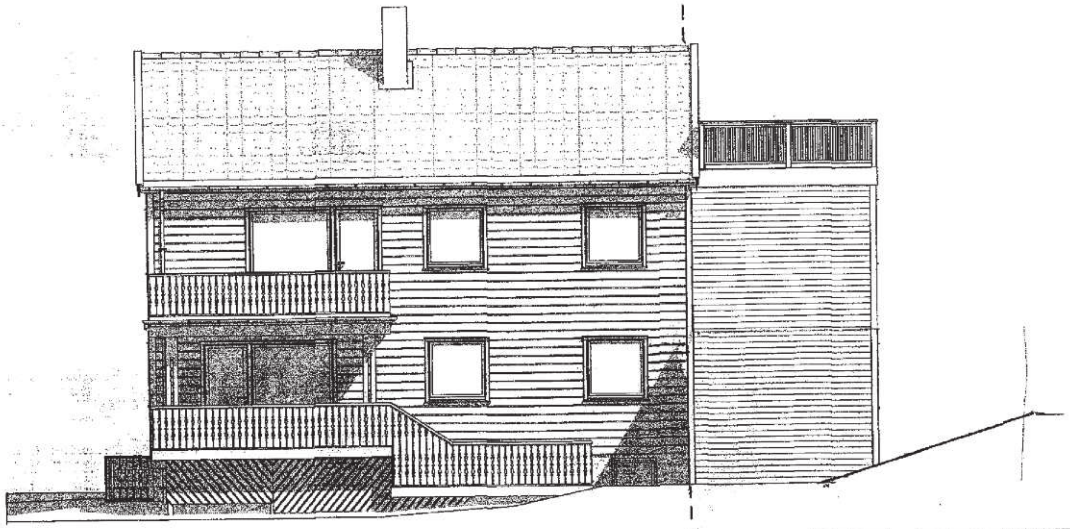
OMSØKT

Tegning:	Målestokk:
Fasade Nord	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

E10

HOVED- DEL

TILLEGGS- DEL



Tegning:	Målestokk:
Fasade Vest	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Sted: Kvernvegen 5, 7056 Ranheim	
Tiltakshaver: Joakim Erbe	Dato: 02.09.2016

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
19 SEP 1951

J.-nr. 697/51

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovenes § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovenes § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr, kr, 4.30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovenes § 131 anmeldes herved at der på g.nr 22, b.nr. 4 Parsell av
a Bakkely ~~vei~~ ~~gate~~ nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse). Rankheim.
Tomannsbolig i 1re

Strinda, den 18/9 1951

Byggherre: Arvid Wold
Adresse: Rankheim

Anmelder: Arvid Wold
Adresse: Rankheim

Ansvarshavende:

Adresse:

Under henvisning til nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 1201 m²

Eldre bebyggelse areal 0 m²

Nye bygningers areal 80 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt og fasader i mål 1:100,
2 blad og 2 sett
Situasjonsplan i mål 1:1000
1 blad og 2 sett.

Geb. kr. 10,00 S.b.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. – Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II–X).
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)
grunnmur = Betongskallstein

B.) Etasjene: = Bindingsverk med 1 lag ubr. panel. 1 lag Elkem, 1 lag 22 m/m plater og 3 lag papp

§ 81. Isolasjon: = papp og Steinull

§ 87. Taktekking: = papp og Sementeternit
(Se dept. forskrifter kapt. XII).

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Bredde = 100 cm.
opptrinn = ca 18 "
inntrinn = " 25 "

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
1 stk pipe med 25 cm røkløp og 12×25 cm lukt løp
2 stk rørtrekninger
oppvarming = ovnsfyring
Det ventileres fra kjøkken, 1 stk. kott, Vaskerom Bad og W.C. W.C. får egne avtrekk som føres

§ 104—107. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal: over tak
Etasjehøiden = 240 cm.
gulvflate og lysareal er på tørt tegninger

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brennsel:
Rom for vask i kjeller, tørkerom på loft.
Klekott i etasjer og på loft
Rom for mat og Brendsel i kjeller

§ 109. Klosetter: = 2 stk. i etasje

§ 148. Innhegning: = gjerde

Ytterligere opplysninger:
Anmeldelsen er i stedet for tidligere anmeldt enebolig.

Gjeldende servitutter:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Byggegrunnen = jord og lere
fundamenter = Betong i bl. 1:3:7

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Drenasjen tilkobles kloakk som
igjennem Septik går til bekk.
Vanntilførsel fra kommunens ledning

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

godkjent adkomst er opparbeidet

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

1 stk. inngr. trapp (inngangstrapp)

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

.tr.byg.jnr. 822/49:

Sendes Strinda helseråd, idet meddeles at saka ble behandlet i Strinda bygningsråds møte den 14. november 1949, hvor dette vedtak ble gjort:

"Byggetillatelse kan ikke gis før eieren har lagt fram:
"a. Dokumentasjon for at adkomstrett til tomta er sikret ved tinglyst
" erklæring eller i skjøte.
"b. Erklæring fra herredsingeniøren om at adkomstvegen er opparbeidet og
" godkjent.
"c. Erklæring fra helserådet om at kloakkavløpet er godkjent og installasjon
" av vannklosett tillates.
"d. Byggebevis.
"e. Målebrev over tomta.
"Huset stikkes ut og høyden på topp av grunnmur angis av bygningsvesenet.
"Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet settes
"igang.
"Bygget må ventileres på godkjent måte og røktrekningen må legges opp for-
"skriftsmessig."

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR ,den 1949.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

Sendes herr Arvid Petter Wold, Ranheim Jernb. bolig, under henvisning til foranstående vedtak vedrørende Deres byggeanmeldelse av 21.10.1949, for oppførelse av 1½ etsj. enebolig av tre på "Bakkely", parsell av Jonsli.

Arbeidet må ikke settes igang før materialer er anvist, byggetillatelseskort er utstedt og saka avhentet.

De bør snarest henvende Dem til Strinda helseråd.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR ,den 1949.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

Sendes herr herredsingeniøren i Strinda, til underretning.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR ,den 30 11. 1949.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 697/51.
G.nr. 22	B.nr. 4.	Fremlagt den ~~1/10-51~~	Sak nr. 393

Arvid Wold sender inn endrede planer for bebyggelse på " Bakkely", ved Rydningen, Ranheim.
Det anmeldes nå 2-etasjes 2-mannsbolig av tre.

Vedtak:

Med dette bortfaller bygningsrådets vedtak av 14/11-49 for sak jnr. 822/49. Dog vises til helserådets påtegning av 13/12-49 på ovennevnte sak om at vannklosett tillates, og til helserådets erklæring av 11/5-51 om at kloakkanlegget er ferdig utført og godkjent.

Av hensyn til den höyspente kraftlinje må huset plaseres som vist på situasjonsplanen datert 24/9-51, B.O.

Byggetillatelse blir å meddele såsnart byggherren har lagt fram dokumenter nevnt i vedlagte sirkulære nr. 1/1951, avsnitt A, pkt. 2,3,8 og 9.

Forövrig må byggherren oppfylle bestemmelsene i sirkulærets avsnitt B, samt C, pkt. 7,8,9,14,16,21 og 25.

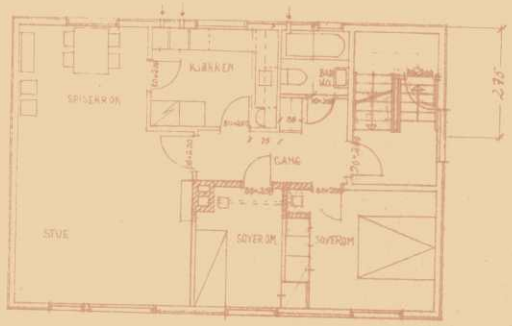
Baderommets fri bredde må minst være 1,6o meter. En har intet imot at det settes inn 2 vinduer på vestre gavl som antydet med blyant på tegning påstemplet mottatt 29/9-51.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

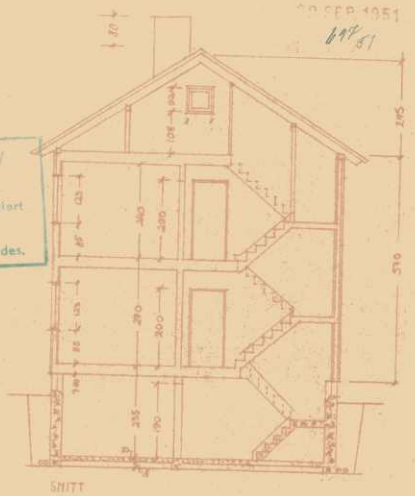
M. Schneider

Arvid Voll.

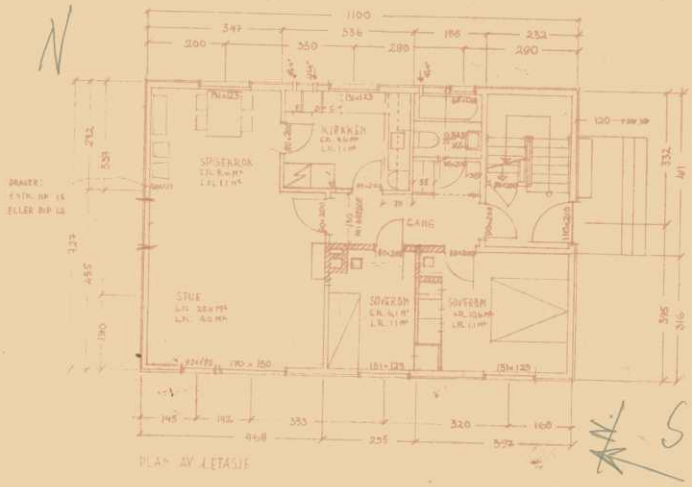
STRINDA BYGNINGSRÅD, jnr. 617/51
- 1 OCT 1951
Byggearbeidene kan ved hvilken som helst tid bli påtalt av byggeforvaltningen.
Lov, vedtekter og forskrifter må overholdes.



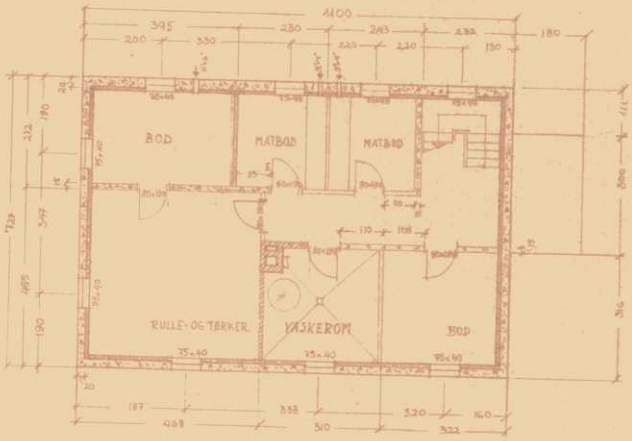
PLAN AV 2. ETASJE



SNITT



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV KJELLER

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

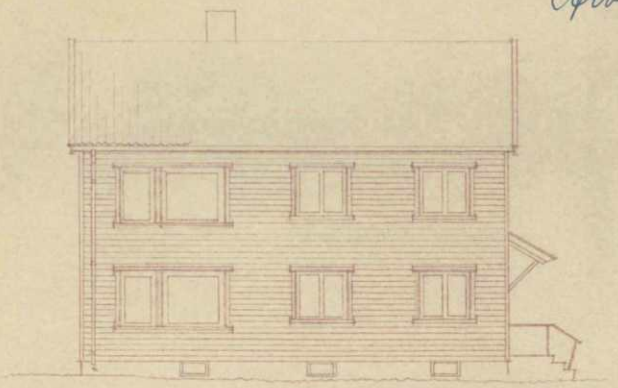
Bruksattest meddelt den 12/11-51
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontroller

BLAD 1 TYPE 406+
PLANER SNITT MÅL 1:100
REV. 7/9-51.

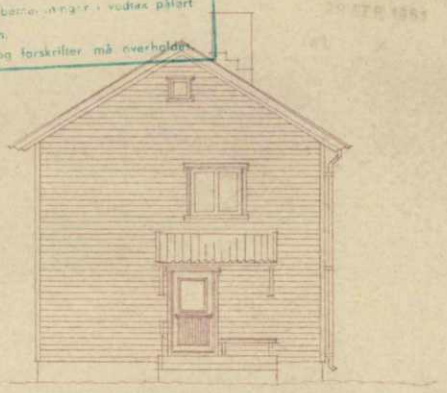
Bakkely. Rambin

Arvid Vee.

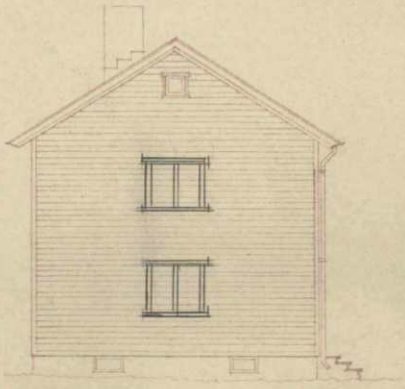
STRINDA BYGNINGSRÅD. Inn. 695/51
Fremlagt den 21 OCT 1951
Så bemerkninger i vedtak påført
byggetillatelsen.
Lov, vedtekter og forskrifter må overholdes.



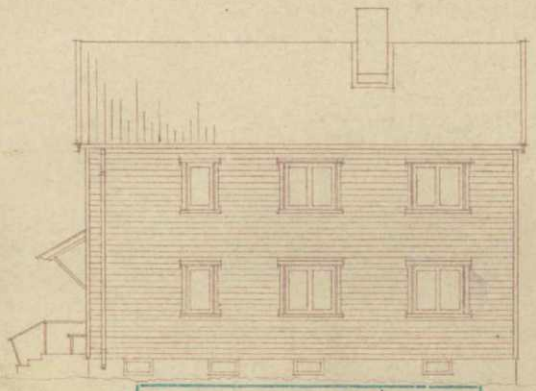
FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD

Bruksattest meddelt den 12/11-51
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
B. Torsnes
Kontrollør

BLAD 2 TYPE 406+
FASADER MÅL 1:100
REV. 23-51


Målebrevskisse over
BAKKELY
Ranheim, A.P. Vold.
M. 1:500
25/4-57 K.O.
Bekkevoll
Jonsli
Ringingen.
Nord
Hovedkretsgrense
Reg. gate
Oppgrd. Adkomst.
Bekkestua
Roselien
Gårdsgrense
„Bakkely"
AREAL = 1201 m²
10,0 m
5,00
7,07
4,00
4,00 m
Tillegg nr. 1 til Bakken
Tillegg til Skogrand
Jonsli
Tillegg til Bakken
Bakken

MB 85-81

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON - 54 60 11

BYGGESTED	Kvernvegen 5
BYGGHERRE	Björn Dahlö Kristiansen.

Den 28-5-85 mottok Byggesakskontoret søknad om byggetillatelse for Veranda.

Det kan opplyses at det ikke lenger skal søkes om byggetillatelse for denne type mindre byggearbeid.

I stedet skal det sendes inn melding om byggearbeid til bygningsrådet/ og arbeidet kan settes i gang etter 3 uker hvis bygningsrådet byggesakskontoret og naboer innen denne frist ikke har krevd at søknaden skal behandles av bygningsrådet.

De nye bestemmelser finnes i bygningslovens § 86 a og byggeforskriftenes kap. 15 og trådte i kraft 1. august 1985.

Vi har betraktet Deres søknad om byggetillatelse som en melding om byggearbeid. Da berørte naboer ikke har kommet med innvendinger innen fastsatt tid og Byggesakskontoret ikke har noen bemerkninger, kan arbeidet settes igang.

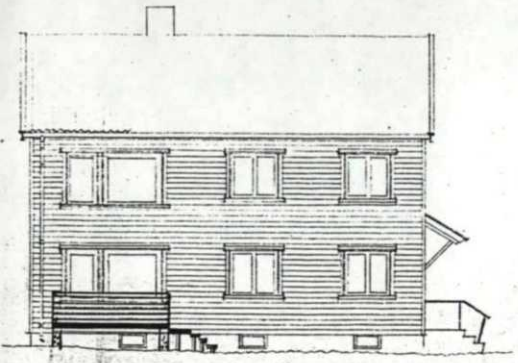
Kontroll vil bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.
Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 250,-
følger vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

Trondheim, den 10-9-85

Gjaldt f. Haugen.
saksbehandler

vend.

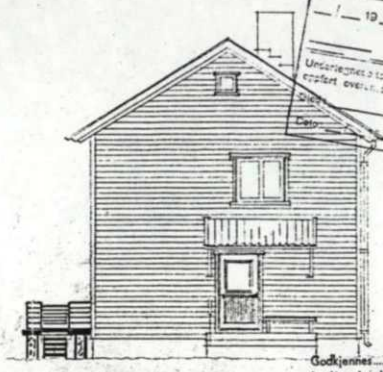
T 2412



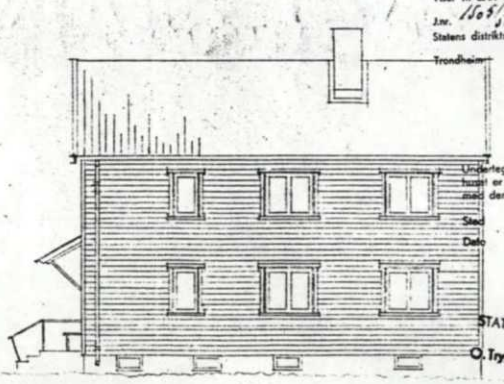
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD

—/— 19—

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført overensstemmende med tegningene

Sted Navn

Dato Navn

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
19 AUG 1955
SAK NR.

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av

Jnr. 1505/51

Statens distriktsarkitekt for Trøndelag

Trondheim 16/9 1951.

Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning

Sted Navn

Dato Navn

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
for TRØNDELAG
O. Tryggvasons gt. 4/6. Trondheim

BLAD 2 TYDE 406+

Arvid Voll.

T 2412

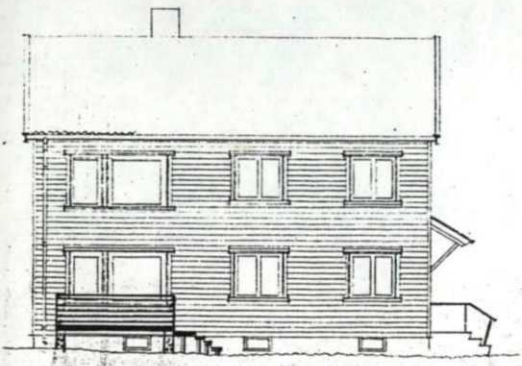
— / — 19 —

Undertegnede tilsynsmann bekrefter at fundamentet er oppført overensstemmende med tegningene:

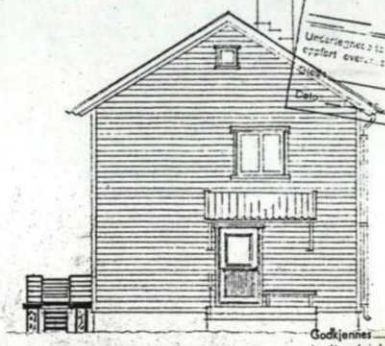
Sted:

Dato: Navn:

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
19 AUG. 1985
SAK NR.



FASADE SYD



FASADE ØST

Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

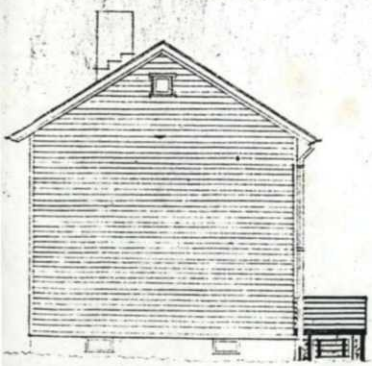
Viser til brev av

Jnr. 1605/51

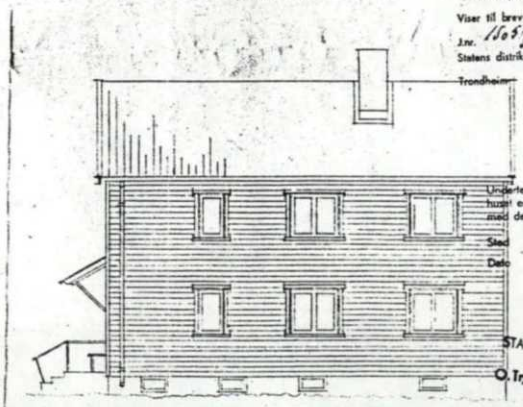
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag

Trondheim 1/10 1951.

HL



FASADE VEST



FASADE NORD

Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning

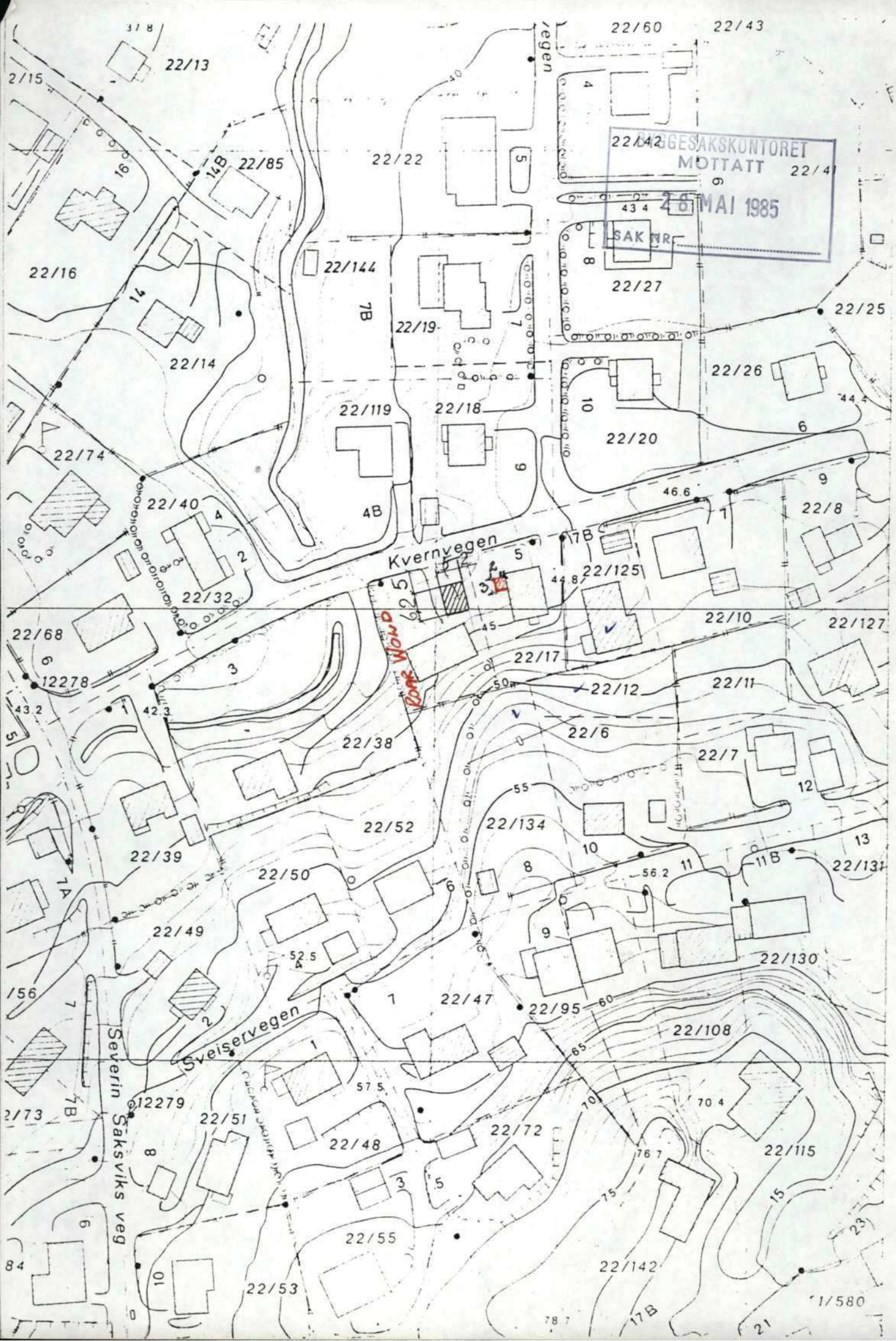
Sted Navn

Dato Navn

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
for TRØNDELAG
O. Trygvasons gt. 4 a, Trondheim

BLAD 2 TVDE 201 +

KVERNV.


22/13
22/15
22/16
22/85
22/22
22/60
22/43
22/42
22/41
22/144
22/27
22/25
22/19
22/14
22/26
22/119
22/18
22/20
22/74
22/40
22/8
Kvernvegen
22/125
22/32
22/68
22/10
22/127
22/17
12278
22/12
22/11
22/38
22/6
22/7
22/52
22/134
22/39
22/50
22/131
22/49
22/130
22/47
22/95
22/108
Sveiservegen
12279
22/51
22/72
22/115
22/48
Severin Saksviks veg
22/55
22/142
22/53
1/580
MOTTATT
26 MAI 1985
SAK NR

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Mesterservice AS

Lundåsen 23
7089 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ingvild Stokke	BYGG-17/81691 oppgis ved alle henvendelser	Geir Sørgård	11.06.2019

Kvernvegen 5, ferdigattest for tilbygg med terrasse samt nye innganger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	22/17/1/0
Bygningsnummer:	182265535
Ansvarlig søker:	Mesterservice AS
Tiltakshaver:	Joakim Erbe

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ingvild Stokke

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Joakim Erbe

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 29.05.2019.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR RAM 382/17, datert 02.02.2017, samt FBR IGT 387/17 og - 459/17, datert henholdsvis 02.02.2017 og 09.02.2017.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

MB 85-81

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON - 54 60 11

BYGGESTED	Kvernvegen 5
BYGGHERRE	Bjørn Dahlø Kristiansen.

Den 28-5-85 mottok Byggesakskontoret søknad om byggetillatelse for Veranda.

Det kan opplyses at det ikke lenger skal søkes om byggetillatelse for denne type mindre byggearbeid.

I stedet skal det sendes inn melding om byggearbeid til bygningsrådet/ og arbeidet kan settes i gang etter 3 uker hvis bygningsrådet byggesakskontoret og naboer innen denne frist ikke har krevd at søknaden skal behandles av bygningsrådet.

De nye bestemmelser finnes i bygningslovens § 86 a og byggeforskriftenes kap. 15 og trådte i kraft 1. august 1985.

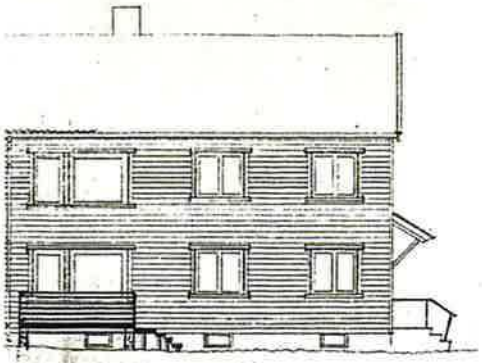
Vi har betraktet Deres søknad om byggetillatelse som en melding om byggearbeid. Da berørte naboer ikke har kommet med innvendinger innen fastsatt tid og Byggesakskontoret ikke har noen bemerkninger, kan arbeidet settes igang.

Kontroll vil bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.
Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 250,-
følger vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

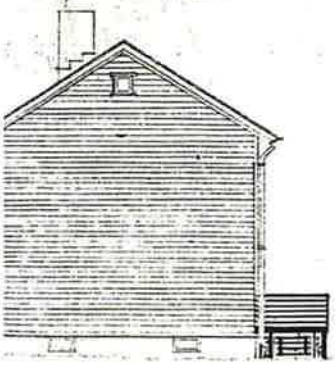
Trondheim, den 10-9-85

Harald T. Haugen.
saksbehandler

vend.



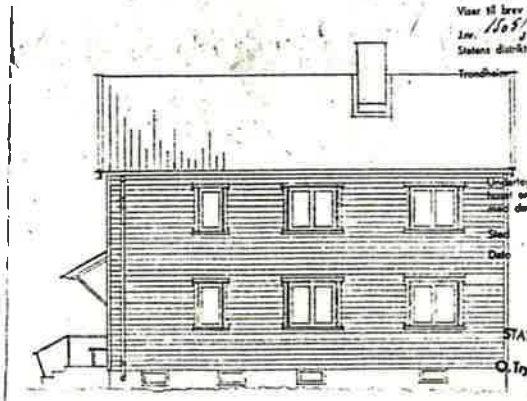
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD

T 2412

Godkjennes for lånesøknad til Husbanken – uten forpliktelse for banken

Vises til brev av

Jnr. 1605/1.

Statens distriktsarkitekt for Trøndelag

Trondheim 16/9 1951.

HL

Undertegnede fakstaverm bevilner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning

Sted Navn

Dato Navn

STATENS DISTRIKTSARKITEKT for TRØNDELAG

O. Tryvasons gt. 40. Trondheim

BYGNINGSKONTORET MOTTATT

19 AUG 1954

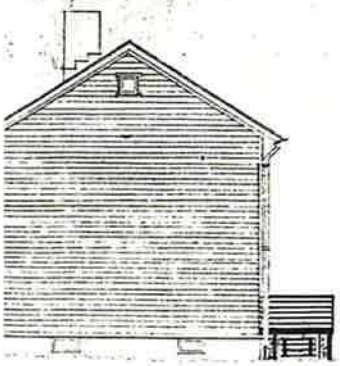
SAK NR.

BRUK TYDE 40o +

Arvid Wold.



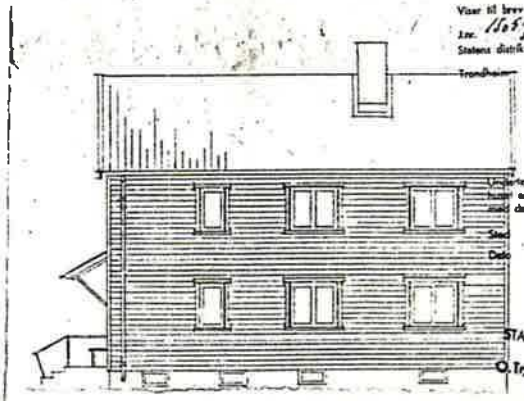
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD

T 2412

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
19 AUG. 19[illegible]
SAK NR.

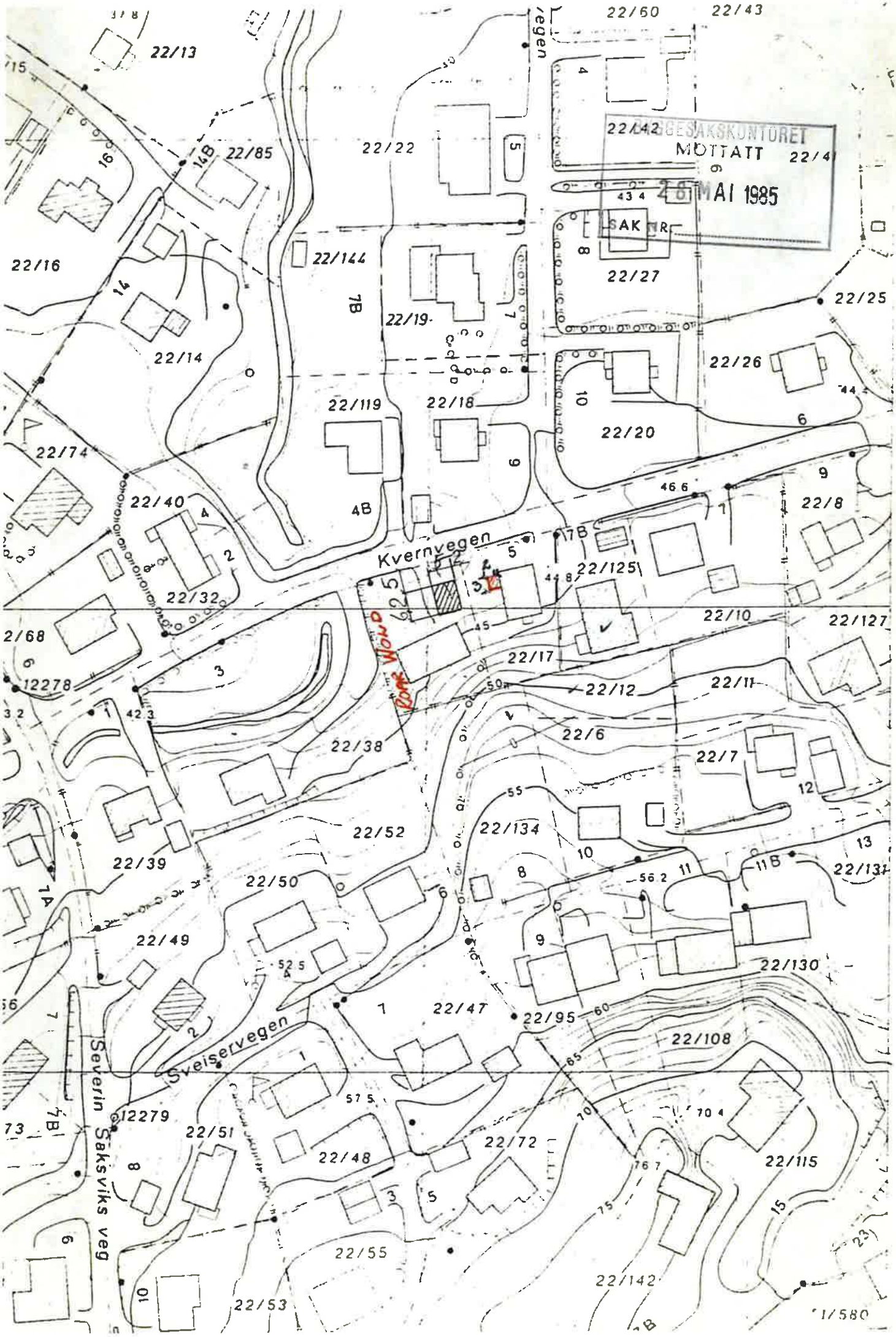
Godkjennes
for lånsatnad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
Jnr. 1605/71
Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 16/9 -71.
HL

Undertegnede fakultetsmann bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning
Sted
Dato
Navn
Navn

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
for TRØNDELAG
O. Tryvasons gt. 4a, Trondheim

2252 TVDT 10L +

KVERNV.


22/13
22/85
22/16
22/144
22/14
22/19
22/22
22/60
22/43
22/42
22/27
22/25
22/26
22/119
22/18
22/20
22/74
22/40
22/8
Kvernvegen
22/125
22/32
22/10
22/127
22/17
22/12
22/11
22/38
22/6
22/7
22/52
22/134
22/39
22/50
22/49
22/130
22/47
22/95
22/108
Sveiservegen
Severin Sakviks veg
22/51
22/48
22/72
22/115
22/55
22/142
22/53
MOTTATT
26 MAI 1985
SAK NR

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4043

Bygg.jnr. 697/51

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

„Bakkely" nemlig 2-etasjes 2-mannsbolig

hvilket eieren herr Arvid Wold har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 18/12-52

B. Fossum
bygningssjef

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 17/1-53.

Kjeld Irgens.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

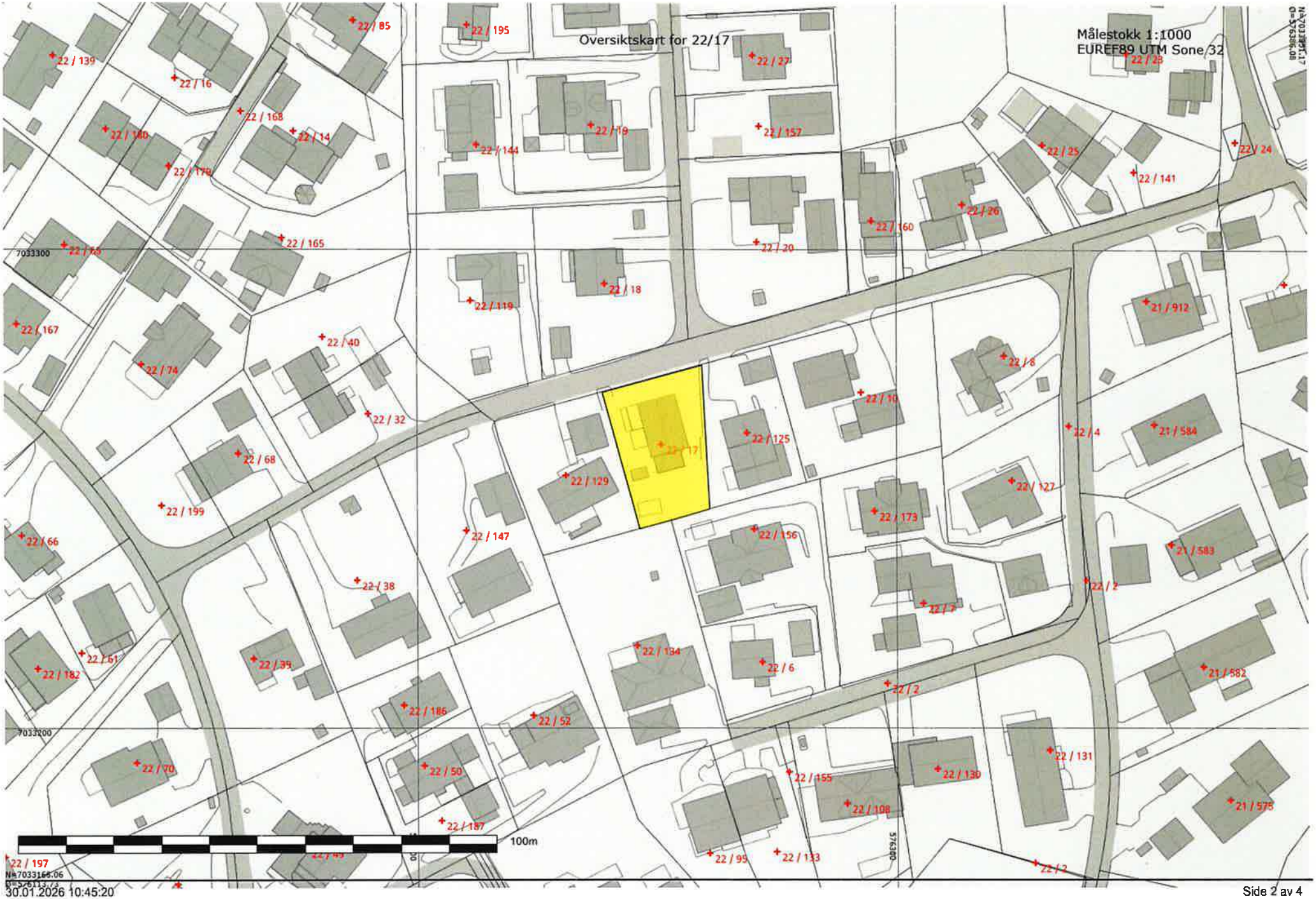
Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kvernvegen 5 7056 RANHEIM			
Annen info:				

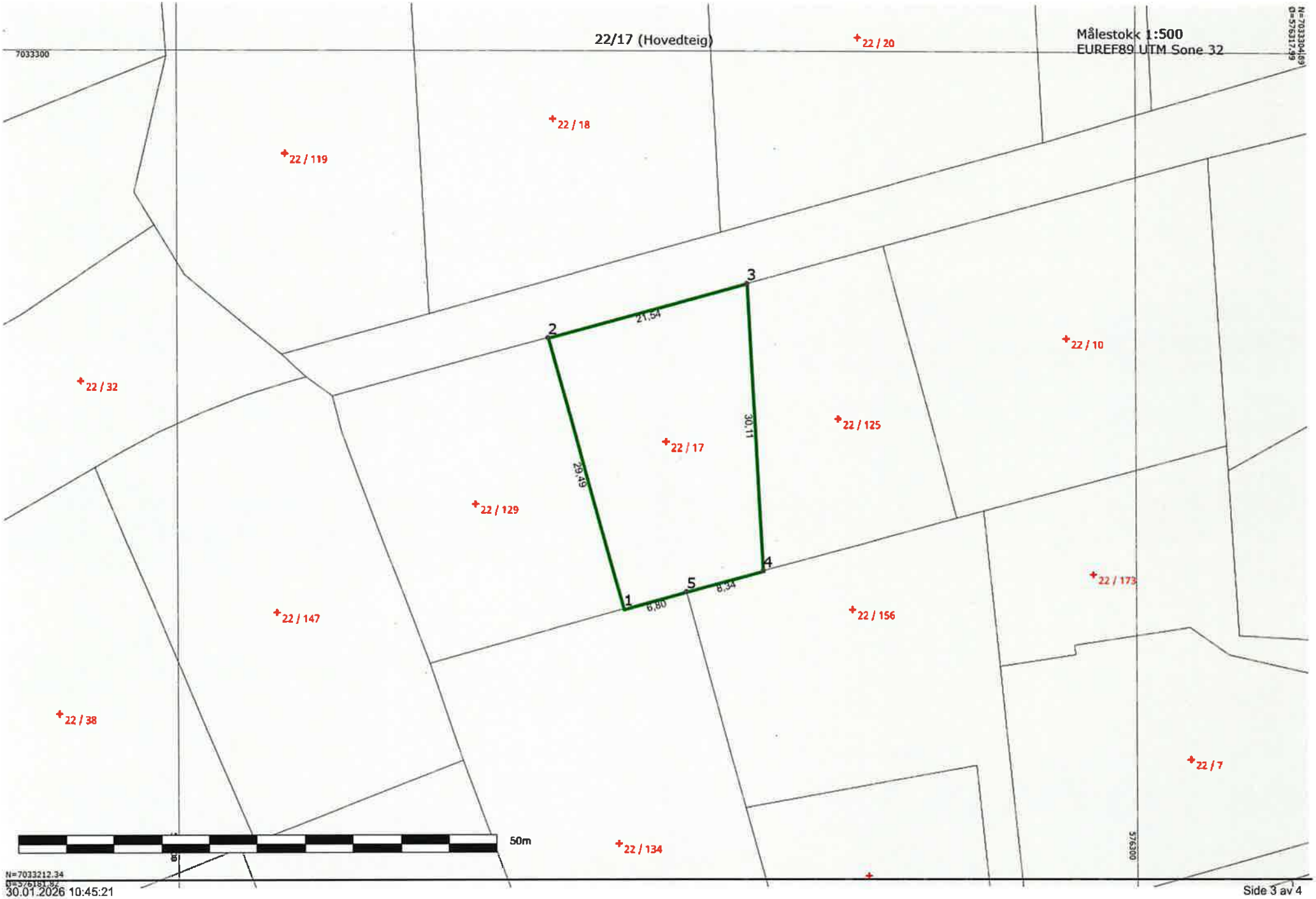
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Elv og bekk
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Seksjonert grunneiendom


Oversiktskart for 22/17
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
22 / 17
22 / 85
22 / 195
22 / 139
22 / 16
22 / 168
22 / 14
22 / 140
22 / 170
22 / 144
22 / 19
22 / 27
22 / 157
22 / 25
22 / 24
22 / 141
22 / 26
22 / 160
22 / 20
22 / 165
22 / 18
22 / 119
22 / 167
22 / 40
22 / 74
22 / 32
22 / 68
22 / 199
22 / 129
22 / 125
22 / 10
22 / 8
21 / 912
22 / 4
21 / 584
22 / 147
22 / 127
22 / 173
22 / 156
21 / 583
22 / 66
22 / 38
22 / 2
22 / 3
22 / 61
22 / 182
22 / 39
22 / 134
22 / 6
22 / 2
21 / 582
22 / 186
22 / 52
22 / 70
22 / 50
22 / 131
22 / 155
22 / 130
22 / 108
21 / 575
22 / 187
22 / 99
22 / 133
22 / 2
22 / 197
7033300
7033200
100m
576300
30.01.2026 10:45:20


22/17 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7033300
N=7033304.69
Ø=576317.99
22 / 20
22 / 18
22 / 119
22 / 32
22 / 10
22 / 125
22 / 17
22 / 129
22 / 147
22 / 156
22 / 173
22 / 38
22 / 7
22 / 134
1
2
3
4
5
21.54
30.11
29.49
6.80
8.34
50m
576300
N=7033212.34
Ø=576181.92
30.01.2026 10:45:21
Side 3 av 4

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R76 Journalnummer:

Planen er datert , sist endret 27.06.52.
Stadfestet 23.06.53.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RØNNINGEN, RANHEIM

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen.Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. De områder som ikke er detaljregulert, tillates ikke bebygget før det foreligger en av bygningsrådet godkjent delings- og bebyggelsesplan.

3. Hvor tomten har innkjørsel fra 6 m boliggate, skal innkjørselsporter trekkes min. 1,5 m tilbake fra gjerdelinjen, og bredden av innkjørselen målt i flukt med gjerdelinjen skal være min. 5,5 m.

4. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker sjenerende for strøket, og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

5. Bolighus må ikke overstige 120 m² grunnflate slik som angitt på planen, og tillates ført opp i 2 etasjer. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Arealet for uthus og garasjer må tilsammen ikke overstige 40 m².

6. Butikker tillates oppført hvor dette er anmerket på planen.

7. De på planen viste felles garasjer skal være av brannfast materiale. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygnigsrådets samtykke.

8. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de regulerte friområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

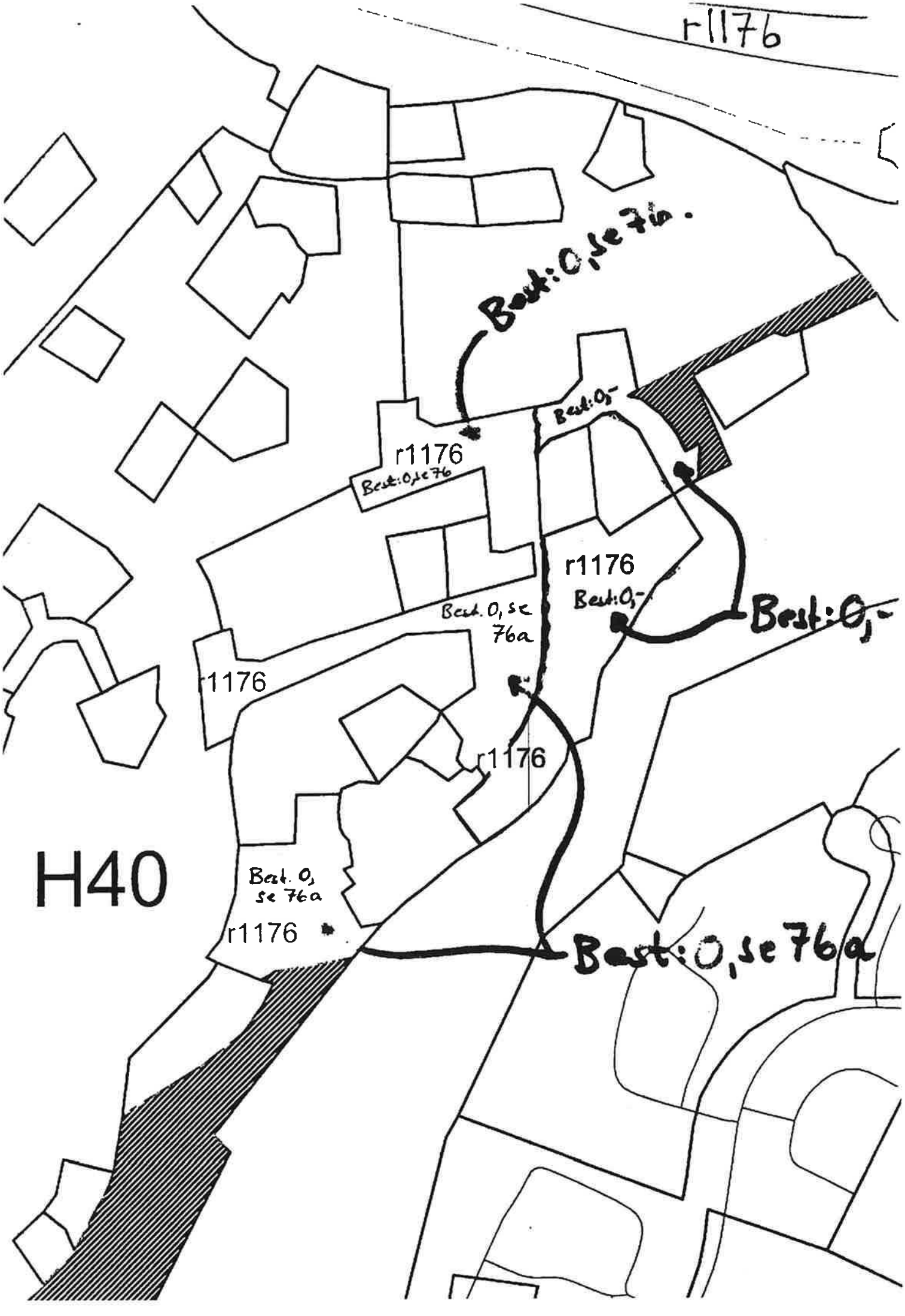
10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

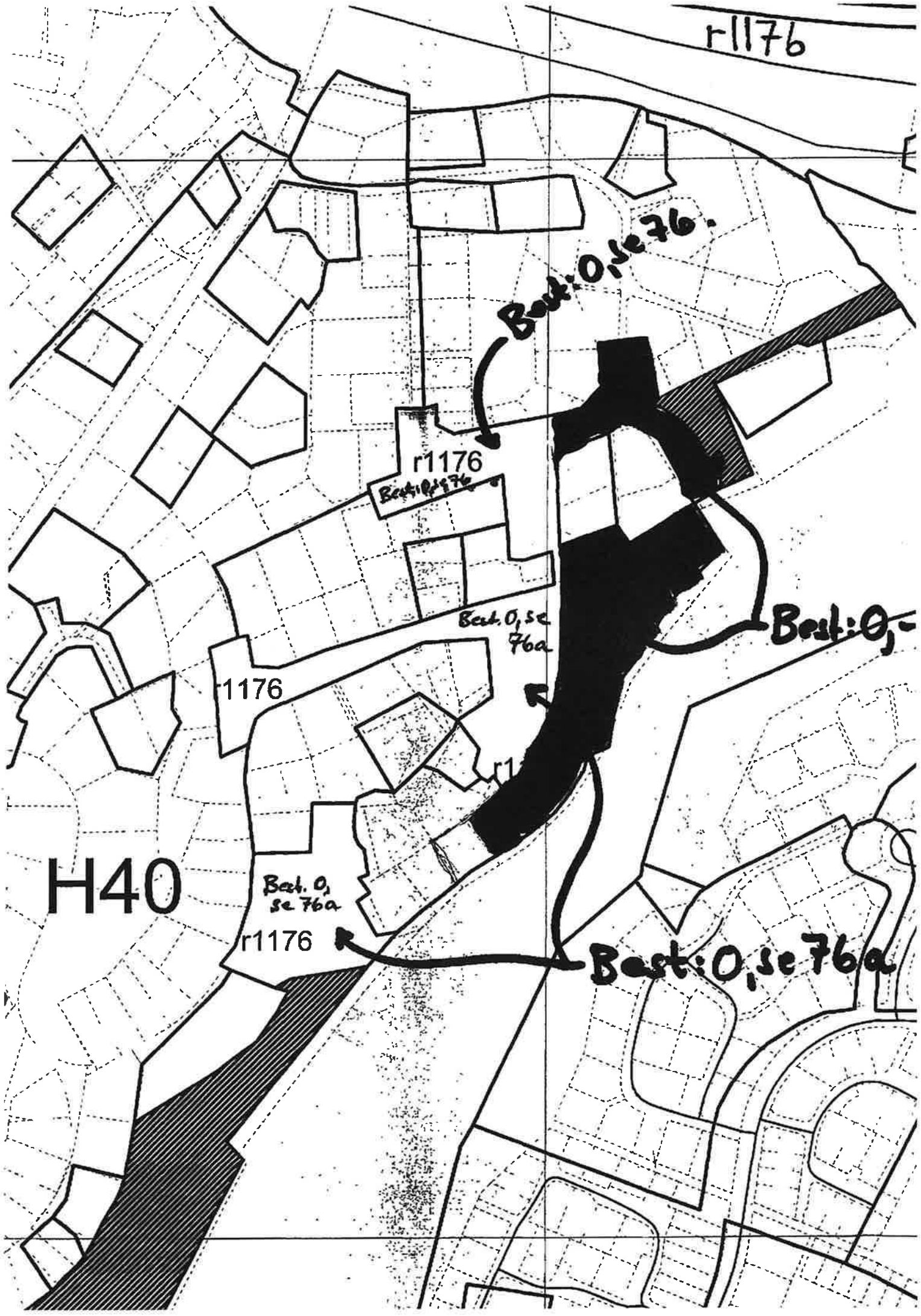
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene.

12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

000




r1176
Best:O,se 76a
Best:O,-
r1176
Best:O,se76
r1176
Best:O,-
Best:O,-
Best. O, se 76a
r1176
r1176
H40
Best. O, se 76a
r1176
Best:O,se 76a


r1176
Best:O,se 76.
r1176
Best:O,se 76
Best. O, se 76a
1176
Best:O,-
H40
Best. O, se 76a
r1176
Best:O,se 76a

1176

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R76c Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 23.12.63.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING REGULERINGSPLAN FOR RØNNINGEN I OMRÅDET S.SAKSVIKS VEG, AMTMANNSSVINGEN, SAMT ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR ASPLUND OG REGULERING AV VEG MELLOM S.SAKSVIKS VEG OG SVEISERVEGEN

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog, hvor det etter dets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.

2. På hver enkelt tomt kan det bare føres opp ett våningshus. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje. Uthus og garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelse kan bygningsrådet gjøre unntak når terrenget, etter bygningsrådets skjønn, passer for frittliggende plassering og når det gjelder eldre bebyggelse.

3. De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som Strinda ingeniørvesen bestemmer. Bygningsrådet kan tillate de justeringer av vegføring og veghøyder som i forbindelse med dette arbeide finnes påkrevet.

4. Ved de regulerte 6 meter brede veger skal eventuelt gjerde plasseres minst 4 meter fra midte av veg.

5. Eventuell inngjerding må ikke være høyere enn 80 cm.

6. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

7. Butikker tillates innredet der hvor det er vist på planen.

8. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de inntegnede friområder tillates bare oppført bygninger for barnehage, leskur o.l. som naturlig hører med til lekeplassen.

10. Transformatorkiosker kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.

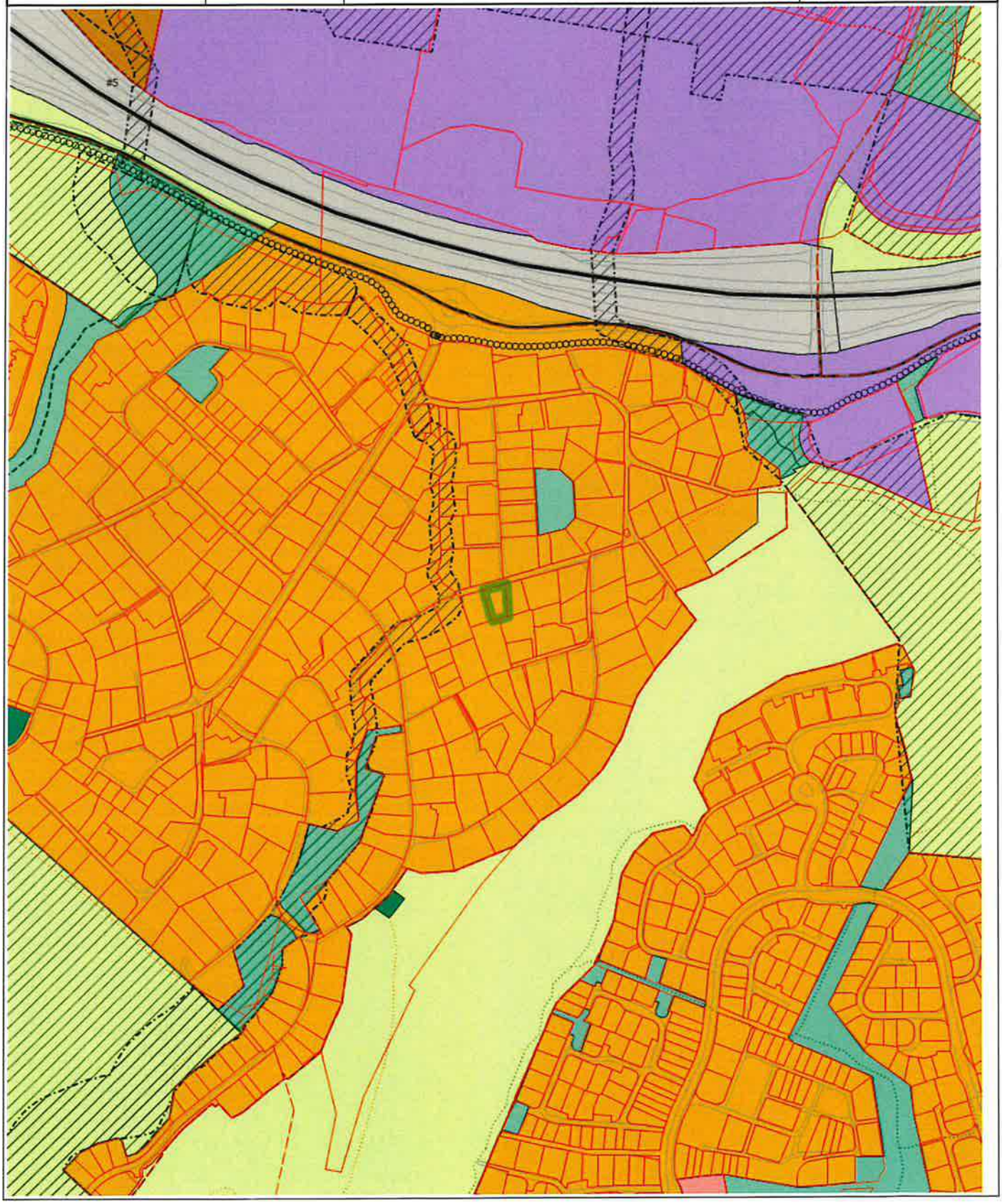
12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kvernvegen 5 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

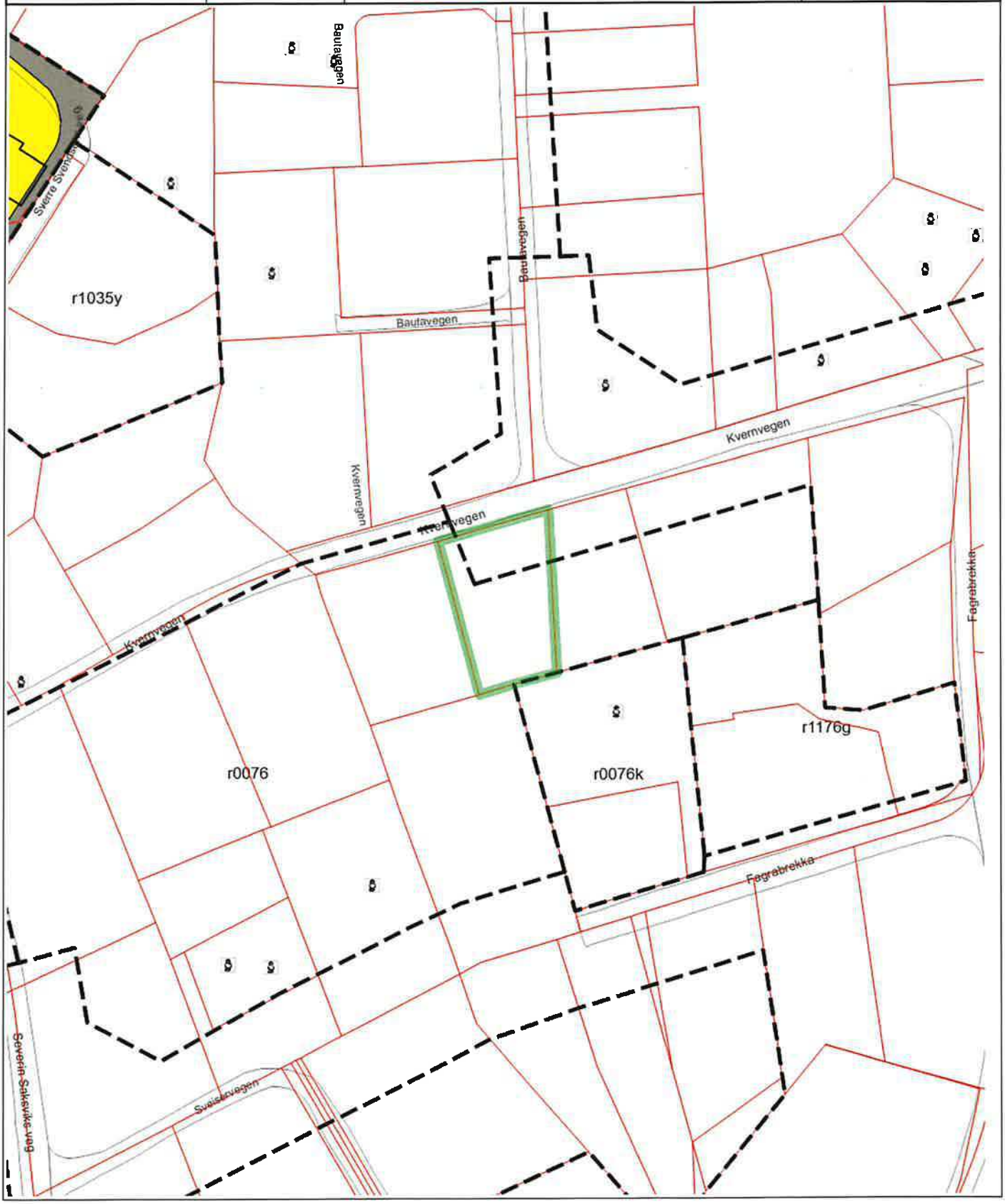
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig jernbane - tunell
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - marka
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Framtidig jernbane - på bakken
- Fjernveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kvernvegen 5 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpGrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bolig

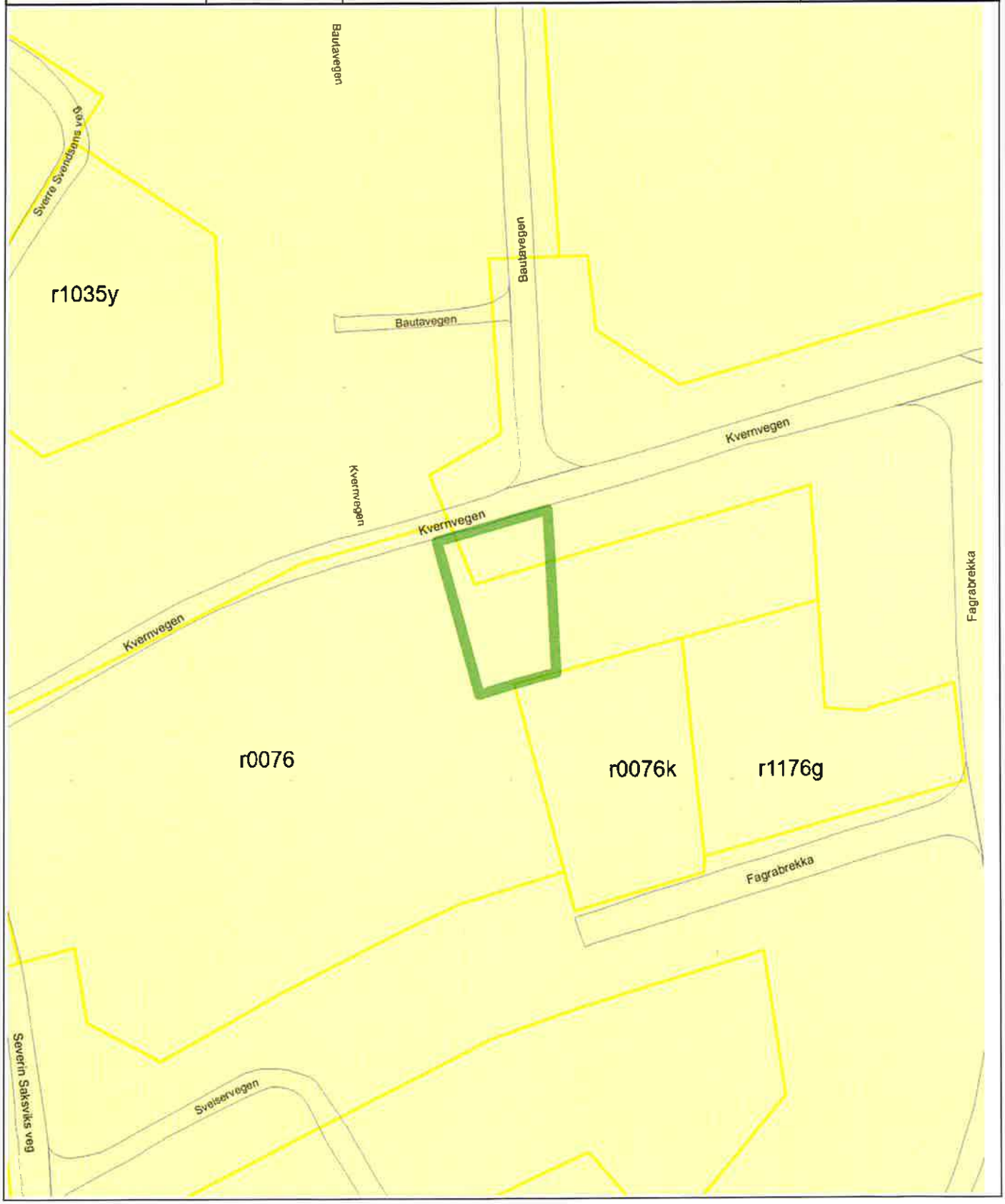
Kjøreveg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kvernvegen 5 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



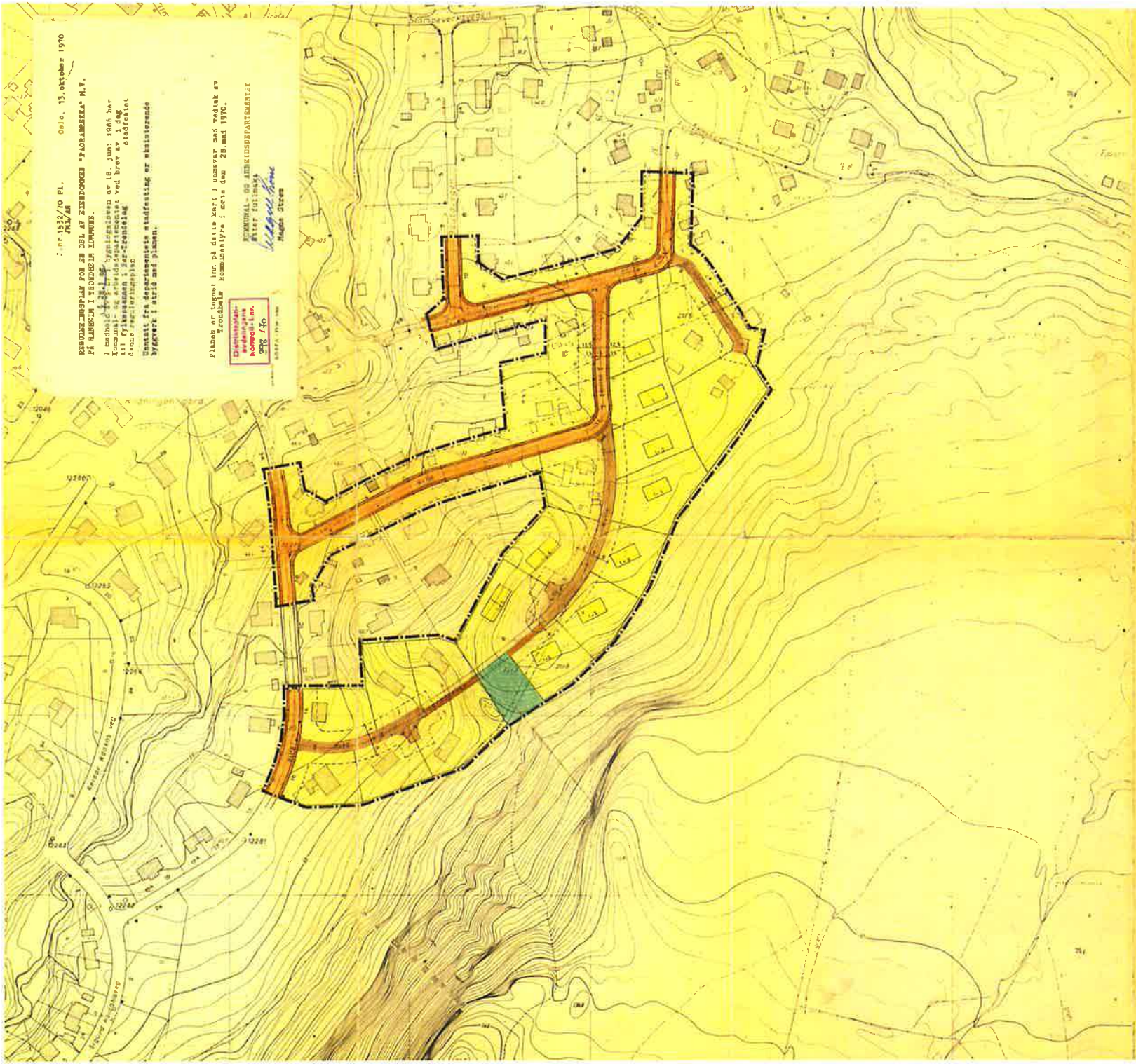
Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



J.nr. 1532/70 Pl.
JN/AM

Oslo, 13.oktober 1970

REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV EIENDOMMEN "FAGRABREKKA" M.V.
PÅ RANHEIM I TRONDHEIM KOMMUNE.

I medhold av § 16 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1 dag stadfestet til ikrafttredelse i sær-tilfelle denne reguleringsplan.

Unntatt fra departementets stadfestelse er eksisterende bygninger i strid med planen.

Planen er lagt ut til offentlig ettersyn i 2 uker fra 25.mai 1970.
Trondheim kommunestyre

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Hagbart Stene

Departementets avdelingsdirektør

352 /70

TEGNFORKLARING

- Offentlig bebyggelse
- Forretningsbebyggelse
- Blokkbebyggelse i mur og betong
- Rekkehus
- Småhus
- Garasje
- Transformatorkiosk
- Eksisterende bygg
- Industriområde
- Jernbaneområde
- Havneområde
- Landbruksområde
- Fareområde
- Friareal
- Boligareal
- Vann
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
- Parkering
- Felles avkjørsel
- Ballfelt, kvartalslekeplass, sandlekeplass

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

N

REGULERING AV EN DEL AV FAGRABREKKA GNR. 21 BNR. 8, RANHEIM; OMREGULERING AV BOLIGGATEN FAGRABREKKA TIL TO FELLES AVKJØRSLER, REGULERING AV SVEISERVEIEN OG PARSELL AV KVERNVEGEN, SAMT REGULERING AV TILSTØTENDE TOMTEREKKER TIL NEVNTE AVKJØRSLER OG VEGER.

KOMM. DEP. TEK
001552 26678
PL.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

6. November 1969

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
1	3-2-70	Byplanråd	1	[illegible]	HMN	
2	17-3-70	"				

Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring av:
1:1000			

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Dato	LOV-2017-06-16-65
Departement	Kommunal- og distriktsdepartementet
Sist endret	LOV-2025-12-19-114 fra 01.01.2026
Ikrafttredelse	01.01.2018, 01.07.2018
Endrer	LOV-1997-05-23-31
Kunngjort	16.06.2017
Rettet	23.03.2022 (tegnsetting i lister tilpasset universell utforming)
Korttittel	Eierseksjonsloven – eiersl

Loven trådte i kraft 1 jan 2018, med unntak for § 9, som trådte i kraft 1 juli 2018.
Jf. *tidligere* lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Kort om loven

Sist endret 19.06.2023

Eierseksjonsloven er en norsk lov som regulerer rettsforholdene til seksjonerte eiendommer. Mange eiendommer er i dag seksjonerte. Dette gjelder blant alle boliger som i det daglige omtales som «eierleilighet», «selveierbolig», «selveierleilighet» eller «seksjonsleilighet».

Eierseksjonsloven har blant annet regler om hvordan seksjonering skjer og hvordan reseksjonering av en allerede seksjonert eiendom skal foregå, om seksjonseiernes faktiske og rettslige disposisjonsrett over seksjonene (herunder om forholdet mellom seksjonseierne, blant annet om hvordan felleskostnadene i sameiet skal fordeles), og om eierseksjonssameiets organer og ledelse (årsmøte, styre og forretningsfører).

Loven avløser eierseksjonsloven av 1997, som igjen avløste eierseksjonsloven av 1983.

Les mer i Store norske leksikon.

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Innledende bestemmelser (§§ 1 - 6 b)

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering (§§ 7 - 9)

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering (§§ 10 - 19)

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier (§§ 20 - 22 b)

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene (§§ 23 - 39)

Kapittel VI. Årsmøtet (§§ 40 - 53)

Kapittel VII. Styret (§§ 54 - 60)

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr. (§§ 61 - 63 a)

Kapittel IX. Regnskap og revisjon (§§ 64 - 65)

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover (§§ 66 - 68)

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1. *Lovens formål*

Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften.

§ 2. *Lovens virkeområde*

Loven gjelder for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel III, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft.

Loven gjelder også for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet eiendomsrett til en bruksenhet når forholdet er lovlig opprettet og tinglyst før 22. april 1983.

Loven gjelder på Svalbard. Kommunens oppgaver etter kapittel III legges på Svalbard til den departementet bestemmer.

§ 3. *Lovens betydning for andre sameieformer. Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter*

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Erverver brukeren en sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Det kan ikke gyldig avtales panterett i en sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 2 første eller annet ledd. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i annet ledd stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan panthaveren kreve pantekravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis panthaveren ikke innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig tvangsgrunnlag og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødig opphold. Panteretten faller likevel ikke bort hvis bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie etter bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i første til fjerde ledd gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. jordlova. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om den da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 4 bokstav h.

Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter kan bare stiftes, avhendes eller beheftes dersom den delen av grunnen som boligen er knyttet til, er fradelt eller bortfestet.

§ 4. *Definisjoner*

I denne loven menes med

a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 5. *Fravikelighet*

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 6. *Forbud mot diskriminering*

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 6 a. *Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne*

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.

0 Tilføyd ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 6 b. *Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon*

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur.

0 Tilføyd ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering

§ 7. *Vilkår for seksjonering*

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

a. hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet
b. hver seksjon har en fast sameiebrøk
c. bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang
d. det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
e. alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
f. seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom
g. det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.

I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til

fritidsbolig.

Kommunen kan gjøre unntak fra vilkåret i første ledd bokstav f dersom det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert, til ett eierseksjonssameie eller å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet. Kommunen kan ikke gjøre unntak uten skriftlig samtykke fra Kartverket.

§ 8. *Seksjoneringstidspunktet*

Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

§ 9. *Rett til å kreve seksjonering for sameiere med bruksrett til bolig i sameier som ikke er seksjonert*

I et sameie som ikke er seksjonert, kan en sameier som har bruksrett til en bolig, kreve at sameiet blir seksjonert etter reglene i kapittel III selv om kravene i § 7 tredje ledd ikke er oppfylt ved opprettelsen. Neste eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Retten til å kreve seksjonering gjelder ikke dersom seksjoneringen vil påføre en sameier urimelige kostnader, eller dersom en sameier har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.

Sameieren må skriftlig varsle de øvrige sameierne om sitt krav og gi en frist på minst fire uker til å komme med innsigelser.

Kravet om seksjonering skal fremmes for tingretten der eiendommen ligger. Tingretten kan ta kravet om seksjonering til følge uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, med mindre en sameier har innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse. Departementet kan gi nærmere regler om saksbehandlingen i tingretten.

Når kravet er tatt til følge og er rettskraftig, skal tingretten oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Tingretten skal gi medhjelperen de fullmaktene som er nødvendige for å gjennomføre seksjoneringen. Medhjelperen skal skriftlig pålegge sameiere som ikke har oppfylt kravene i § 7 tredje ledd, å gjøre en fremtidig eier oppmerksom på at kravene ikke er oppfylt, og at en ny eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Medhjelperen skal sørge for at pålegget blir tinglyst på de seksjonene det gjelder. Oppstår det tvist om medhjelperens avgjørelser eller honorar, kan enhver sameier bringe spørsmålet inn for tingretten. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan seksjoneringen skal gjennomføres, og om medhjelperens oppgaver.

Sameiebrøken skal fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andelene, og bruksenheten skal avgrenses i samsvar med den etablerte bruksdelingen. Eksisterende panteretter i ideelle andeler av det ikke-seksjonerte sameiet skal overføres med samme prioritet til den tilsvarende seksjonen i det nyopprettede eierseksjonssameiet. Eksisterende vedtekter som ikke er i strid med denne loven, skal videreføres. Eksisterende stemmerettsregler skal videreføres selv om de er i strid med denne loven. Det samme gjelder avtaler om enebruksrett, men bare dersom enebruksretten blir vedtektsfestet. Departementet kan gi forskrift om videreføring av etablerte rettigheter og heftelser.

Denne paragrafen gjelder ikke for sameiere med bruksrett til fritidsbolig.

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering

§ 10. *Hvordan en eierseksjon opprettes*

Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

§ 11. *Krav til søknaden om seksjonering*

Hjemmelshaver til eiendommen kan søke om seksjonering. Søknaden skal inneholde:
a. opplysninger om betegnelsen på eiendommen
b. opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene (bolig eller næring)
c. opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene.

Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg:
a. vedtekter for sameiet
b. situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
c. plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene
d. rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten har utendørs tilleggsdeler.

Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt.

Departementet kan fastsette i forskrift at søknaden om seksjonering og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

§ 12. *Kommunens behandling av søknaden om seksjonering*

Kommunen skal avvise en søknad om seksjonering som ikke oppfyller kravene i § 11. Kommunen skal også avvise en søknad dersom gebyret etter § 15 ikke er innbetalt innen fristen. Hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter at hjemmelshaveren har rettet søknaden, skal kommunen sette en frist for å foreta slik retting.

Kommunen skal avslå søknaden dersom vilkårene i § 7 ikke er oppfylt.

§ 13. *Kommunens vedtak om seksjonering*

Kommunens vedtak om seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk. Kommunen skal utarbeide en endelig situasjonsplan og endelige plantegninger med innhold som nevnt i § 11, og planen og tegningene skal være vedlegg til seksjoneringsvedtaket.

Kommunen skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger. En bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler, kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for uteareal etter matrikkellova.

Departementet kan gi forskrift om innholdet i seksjoneringsvedtaket og om blanketter som kommunen skal bruke.

Kommunen kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra Folkeregisteret når det er nødvendig for å løse oppgaver etter loven her.

0 Endret ved lov 22 juni 2018 nr. 74.

§ 14. *Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering*

Kommunen skal behandle seksjoneringssøknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt. Ved retting av søknaden etter § 12 første ledd løper fristen fra kommunen har mottatt en rettet søknad. Oversitter kommunen disse fristene, reduseres seksjoneringsgebyret etter § 15 med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes.

§ 15. *Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering*

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringssøknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med tinglysingsloven § 12 b. Tinglysingsgebyret skal innbetales til kommunen. Blir seksjoneringssøknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysingsgebyret.

§ 16. *Klage på kommunens vedtak om seksjonering*

Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet.

Kommunens pålegg om å kreve reseksjonering etter § 22 kan påklages til departementet. En beslutning om ikke å gi et slikt pålegg kan ikke påklages.

§ 17. *Oversendelse til tinglysing*

Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for å opprette grunnboksblad for hver seksjon, til tinglysing, jf. matrikkellova § 24. Departementet kan gi forskrift om slik dokumentasjon og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing.

§ 18. *Utsteding av matrikkelbrev*

Så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal kommunen fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev.

§ 19. *Registrering i Foretaksregisteret*

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret.

Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier

0 Overskriften endret ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 20. *Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner*

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 21. *Reseksjonering i andre tilfeller*

Søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn nevnt i § 20 skal settes frem av styret. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Søknad om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Vilkårene i § 7 første ledd bokstav g gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22. *Kommunens rett til å kreve reseksjonering*

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattesten er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten. Er sameiebrøken fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsetting av brøken, skal brøken endres tilsvarende. Reseksjonering kan gjennomføres uten panthavers samtykke og uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene.

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det ikke har blitt bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, kan kommunen vedta at seksjoneringen skal slettes. Med ferdig utbygd menes i denne paragrafen at en bruksenhet er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om. Kommunen skal sende melding om at seksjoneringen er slettet i matrikkelen til tinglysingsmyndigheten, som deretter skal slette seksjoneringen i grunnboken. Slettingen kan gjennomføres uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene. Tinglysingsmyndigheten sender melding om slettingen til kommunen som fullfører slettingen av seksjonene i matrikkelen og utsteder matrikkelbrev.

Kommunen skal gi en frist for å søke om reseksjonering etter første ledd som skal være minst 30 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen, kan kommunen etter forutgående varsel ilegge de aktuelle seksjonseierne tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper fra et tidspunkt fastsatt i varselet og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. Tvangsmulkten tilfaller kommunen.

Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere.

§ 22 a. *Sammenslåing av eierseksjonssameier*

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22 b. *Plan for sammenslåing*

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser
a. en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer
b. et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet
c. en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet
d. det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.

Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 23. *Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner*

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

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:
a. eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
b. eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
c. eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 23 a. *Unntak fra § 23 for juridiske personer som tilbyr avtale om leie til eie eller deleie*

Med leie til eie menes i denne loven avtale mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer om leie av bolig, der den eller de fysiske personene innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligen.

Med deleie menes i denne loven avtale om delt eierskap av en bolig mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har rett til å kjøpe hele boligen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av boligen og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligen.

Departementet kan gi forskrift om unntak fra begrensningen i adgangen til å kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner etter § 23, slik at inntil 50 prosent av boligseksjonene i sameiet kan erverves av juridiske personer som tilbyr en bolig med avtale om leie til eie eller deleie. Forskriften skal stille nærmere vilkår til avtalene om leie til eie og deleie.

0 Tilføyd ved lov 19 des 2025 nr. 114 (i kraft 1 jan 2026 iflg. res. 19 des 2025 nr. 2708).

§ 23 b. *Foreldelse av kjøpsrett ved avtale om leie til eie og deleie*

Når en person har fått tilbud om kjøp av bolig som nevnt i § 23 første eller andre ledd, foreldes ikke retten til å tre inn i kjøpsavtalen før akseptfristen som er angitt i kjøpsretten, er gått ut. For krav med grunnlag i en inngått kjøpsavtale gjelder reglene i foreldelsesloven.

0 Tilføyd ved lov 19 des 2025 nr. 114 (i kraft 1 jan 2026 iflg. res. 19 des 2025 nr. 2708).

§ 24. *Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett*

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a. staten
b. fylkeskommuner
c. kommuner
d. selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
e. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
f. selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 25. *Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer*

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 25 a. *Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil*

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 26. *Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne*

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

Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 27. *Vedtekter*

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I sameier som har fått kompensasjon for merverdiavgift etter merverdavgiftskompensasjonsloven, kan det fastsettes vedtekter som gir kommunen vetorett mot endringer i vedtektsbestemmelser som går ut på at bare personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester, kan eie eller bruke en boligseksjon. Alle seksjonseierne må uttrykkelig si seg enige i en vedtektsbestemmelse som gir kommunen slik vetorett.

§ 28. *Ordensregler og dyrehold*

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 29. *Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter*

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 30. *Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad*

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

§ 31. *Panterett for seksjonseiernes forpliktelser*

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

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

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

§ 32. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

§ 33. *Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.*

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 34. *Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold*

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

§ 35. *Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold*

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 36. *Fellesregler om omfanget av erstatning*

Ansvaret etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

§ 37. *Krav mot tidligere avtalepart*

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 38. *Pålegg om salg av seksjonen*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 39. *Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)*

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

Kapittel VI. Årsmøtet

§ 40. *Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern*

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 41. *Ordinært årsmøte*

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966, se endringsloven del IV for overgangsregel).

§ 42. *Ekstraordinært årsmøte*

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 43. *Innkalling til årsmøte*

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

§ 44. *Saker årsmøtet skal behandle*

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a. behandle styrets eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

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

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 45. *Saker årsmøtet kan behandle*

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 46. *Hvem som kan delta på årsmøtet*

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 47. *Ledelse av årsmøtet*

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

§ 48. *Inhabilitet*

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 49. *Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet*

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

0 Endret ved lover 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591), 11 mai 2021 nr. 37 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 11 mai 2021 nr. 1542).

§ 50. *Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak*

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

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

§ 51. *Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere*

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

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

§ 52. *Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet*

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

Departementet kan gi forskrift om stemmerett på årsmøtet ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i sameiet.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 19 des 2025 nr. 114 (i kraft 1 jan 2026 iflg. res. 19 des 2025 nr. 2708).

§ 53. *Protokoll fra årsmøtet*

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

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel VII. Styret

§ 54. *Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning*

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

§ 55. *Valg av styret, tjenestetid og vederlag*

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 56. *Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 57. *Styrets oppgaver*

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

§ 58. *Styrets beslutningsmyndighet*

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

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

§ 59. *Inhabilitet*

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

§ 60. *Styrets representasjonsadgang og ansvar*

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr.

0 Overskriften endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 61. *Ansettelse eller engasjement av forretningsfører*

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 62. *Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett*

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 63. *Inhabilitet*

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

§ 63 a. *Eierskiftegebyr*

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

0 Tilføyd ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

Kapittel IX. Regnskap og revisjon

§ 64. *Plikt til å føre regnskap*

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

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 65. *Plikt til å ha revisor*

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover

§ 66. *Ikrafttredelse*

Loven gjelder fra den tiden[1] Kongen bestemmer.

Fra samme tidspunkt oppheves lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

1 Fra 1 jan 2018, med unntak av § 9, som trer i kraft 1 juli 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393.

§ 67. *Overgangsbestemmelser*

§ 3 første og annet ledd gjelder ikke dersom bruksretten er stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. Utvidelse, fornyelse eller forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. § 3 tredje og fjerde ledd gjelder ikke dersom panteretten har fått rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer før loven her trer i kraft.

§ 3 sjette ledd gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft.

§§ 7 og 8 og kapitlene III og IV gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før loven her trer i kraft. Slike søknader skal behandles etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Eierseksjonssameier som omfattes av loven her, har rett til å registrere seg i Foretaksregisteret uavhengig av første og annet punktum.

Påbudte vedtekter etter § 26 annet ledd må vedtas senest ett år etter at loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter lovens § 31, jf. panteloven § 6-1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

§ 52 første ledd medfører ingen endringer i stemmereglene i eierseksjonssameier hvor seksjonering har skjedd i samsvar med søknad som er satt frem før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. I slike sameier kan det likevel fastsettes i vedtektene at § 52 første ledd skal gjelde, forutsatt at alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker.

For kjøperett som er utløst før loven trer i kraft, gjelder reglene i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kapittel III selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende.

§§ 34, 35, 36 og 37 gjelder ikke når den handlingen eller den unnlatelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft, om ikke annet går frem av loven. Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 68. *Endringer i andre lover*

Fra det tidspunktet loven trer i kraft gjøres følgende endringer i andre lover: – – –

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kvernvegen 5, 7056 Ranheim
Gnr. 22, Bnr. 17, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
