

Velkommen til

# Ranheimsvegen 222B, 7055 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Ranheimsvegen 222B
# 7055 Ranheim

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 5 490 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 138 340,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 5 628 340,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 2 371.5,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 154 / 154 m² |
| **Soverom** | 4 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 1953 |

**Energimerke** G

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Ranheimsvegen 222B, en flott og innbydende leilighet med fantastisk utsikt.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Stort loft bestående av loftstue, kjøkken og bad
- Utleie i deler av egen bolig
- Romslig stue/spisestue på 34 kvm
- To takterrasser med utsikt mot Trondheimsfjorden
- 4 soverom av gode størrelser
- Flott kjøkken med egen til takterrasse
- Behagelig flislagt bad fra 2020 med gulvvarme
- To parkeringsplasser
- Nytt tak fra 2019

Velkommen til visning!

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Morten Løvseth**
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

+47 901 31 606
morten.lovseth@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Ranheimsvegen 222B, 7055 Ranheim

**Registerbetegnelse**
Gnr. 25, Bnr. 55, Snr. 3, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 5 490 000,- |
| Omkostninger | kr | 138 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 5 628 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 5 641 640,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 138 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 29 088,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann, avløp og renovasjon kr. 2.424,- for august 2025.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 9 732,-

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 2 371.5,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Forsikring
- Diverse utgifter og vedlikehold etter avtale
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

**Forretningsfører**
Sameiet har ikke hatt årsmøte de siste årene, og sakene er behandlet fortløpende per e-post, og vi har mottatt vedtekter. Vedtektene inneholder avtale om parkering, men ingen andre avtaler vedrørende bruk av fellesareal. Det betales felleskostnad inn til sameiet for felles forsikring og vedlikehold etter avtale. Kommunale avgifter, renovasjon etc betales fortløpende av den enkelte seksjonseier.

**Areal**
BRA - i: 154 m²
BRA totalt: 154 m²
GUA: 197.00 m²
ALH: 43.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Leilighet

**Parkering**
Seksjonsnummer 3 har to parkeringsplasser, en parkering foran inngangspartiet til seksjonsnummer 2 og 3 og en parkeringsplass bak terrassen til seksjonsnummer 2.

Det er p.t. satt opp ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil i tilknytning til en av parkeringsplassene.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 25, Bnr. 55, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 525 m². Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering/ og eller sameievedtekter.

**Byggeår**
1953 ifølge takstmann.

**Innhold**
Primærrom:
1. etasje: Trapperom
2. etasje: Trapperom, gang, bad, 4 soverom, spisestue, stue og kjøkken.
3. etasje: Loftstue, bad, trapperom og kjøkken.

**Standard**
2. etasje:
Stue: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate med downlights i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt overflate på vegger med plate over benkeplate og malt overflate med downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt. Utgang til takterrasse.

Spisestue: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate med downlights i himling. Varmepumpe.

Soverom 1: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utgang til takterrasse.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 4: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc. Vannfordelerskap.

Gang: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate med downlights i himling. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.
Trapperom: Malt overflate på gulv, behandlet panel på vegg og malt overflate i himling.

3. etasje:
Loftstue: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, veggmontert servant, gulvmontert toalett og opplegg for vakemaskin.

Trapperom: Malt overflate på gulv, behandlet panel på vegg og malt overflate i himling.

Kjøkken: Behandlet tregulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesone. Det er integrert stekeovn og platetopp. Komfyrvakt.

**Beliggenhet**
Boligen ligger fint til med nærhet til sjøen. På Ranheim finner du alt av servicefasiliteter en skulle ha behov for i hverdagen, som blant annet dagligvarebutikk, restaurant, frisør og treningssenter. Hansbakken skole ligger kun 100 meter fra boligen. Nærmeste barnehage ligger omtrent 250 meter fra boligen. Hansbakkfjæra ligger rett ved boligen i tillegg til fine turområder som blant annet Estenstadmarka og Ladestien, som strekker seg fra Ranheim til Nyhavna. Videre er det også gode buss forbindelser, med nærmeste busstopp ca. 100 meter fra boligen. Det tar omtrent 15 minutter å kjøre til Trondheim hvor du finner et enda bredere spekter av servicetilbud.

**Adkomst**
Ta av fra E6. Følg skilt mot Vikhammer og Ranheim. Sving til venstre inn på Peder Myhres veg. Følg denne, og deretter Ranheimsvegen. Når du har passert tre rundkjøringer kjører du ca. 300 meter. Boligen vil ligge til venstre for deg.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Andel av flerbolighus over to plan. Bygningen er oppført på grunnmur av teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående trebord. Taket er et saltak tekket med skifer. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring, bruksendring og endring i antall boenheter for den 02.09.2019.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring på loft den 31.05.2019.

Det foreligger godkjent endring av branncelle og oppdeling av inngangsparti fra 09.04.2019.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. I 2.etg er stort soverom avdelt til to mindre soverom, deler av hall har blitt adskilt og soverom er etablert, dør fra gang til kjøkken har blitt blendet av og garderobe har blitt etablert. Kfr. oppdragsansvarlig.

**Oppvarming**
- Elektrisk
- Varmepumpe

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

**Energimerking**
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

**Adgang til utleie**
Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

**Radon**
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t  100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg- fremtidig, samt kulturmiljø i henhold til kommunedelplan for 2022-2034 (27.03.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan r 0356c med plannavn Ranheimsvegen 222, gnr. 25/55 .
(29.03.2005) med bolig som reguleringsformål.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plan-ID og -navn:
- K20200016"Lade og Leangen". Målet er at Ranheim skal bli et attraktivt og velfungerende sted med en god overordnet struktur. Ranheim skal utformes slik at det er lett å ta miljøvennlige reisevalg. Det skal være plass for utvikling av både flere boliger, nødvendige offentlige funksjoner, og ikke minst et attraktivt lokalt sentrum. Ranheim lokale sentrum skal legges til rette med et utvalg av funksjoner tilpasset innbyggertallet og et bymiljø med kvalitet som er et sentrum verdig.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 271 430,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 085 721,-.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Eier**
Thorkild Jacob Lote

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 14004
Dato: 08.07.2005
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104 / 208

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 900252
Dato: 07.07.1920
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1602
Dato: 26.01.1984
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11788
Dato: 16.06.2005
Bestemmelse om at gnr.25 bnr.297 skal være fellesareal med
felles ansvar for opparbeiding og plikt til vedlikehold

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 14004
Dato: 08.07.2005
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 900223
Dato: 22.06.1920
Bestemmelse om veg
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Rørekspert 1 AS / KH Snekkerservice /Fin Flislegger AS / Totalteknisk AS/ Totalteknisk AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etasje totalrenovert i 2020 Alt av rørleggertjenester er gjort av Rørekspert 1 AS.
Alt av snekkerarbeid er gjort av KH Snekkerservice AS. Alt av membran og flis er gjort av Fin Flislegger AS Alt elektriske er gjort av Fjeldseth AS
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Totalteknisk AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannstank og montering av smartstop / trådløs waterguard
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Det ble lagt membran, støp og sluk i 2 etasje.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Det rant vann i underetasjen fra veranda på nordsiden av huset. Påførte skade på soveromsvegg i etasjen under.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Midlertidig tettet. Se eget punkt i prospekt.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja
Vindu på kjøkken kan henge seg opp litt. Vinduene er gamle og det kan komme kondens på innsiden av vinduer om vinteren.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
- Ingen oppgitt informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja
Det mangler utvendig stoppkran pga. bygningens alder.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Totalteknisk AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny stoppkran for hovedledningen i

kjelleren.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Klimapro
Beskrivelse av arbeidet: Flyttet varmepumpe og utførte service på varmepumpe.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Begge pipene var avstengt før jeg kjøpte boligen.
En av pipene fylt med stein. Den andre pipen er fjernet ned til gulv på loft.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja
Det var noen feil på elanlegget som ble påvist ved el-kontroll.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Fjeldseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Demontert feilkobling på gammelt bad.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Virker som om tidligere eier har gjort noe privat. Det som er av feil som er avdekket er rettet opp av faglært elektriker i mitt eie. Usikker på årstall.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja
Det er uenighet omkring støttemur på nedsiden av eiendommen.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- Ja
Det må settes opp gjerde, eventuelt så må muren trappes ned eller eventuelt rives. Muren ble oppført av naboer sammen med tidligere eier.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Det er gjort flere endringer og påbygg gjennom årene.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Loftet ble godkjent som boareal i 2019.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Ja
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på grunn av alder.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Utleie av del av egen bolig på loft. Ikke registrert som egen boenhet. Boligen har vært leid ut som hybel til Trondheim kommune for 12300 kr pr mnd.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja
Nytt tak ble lagt i 2019 av Tøndel Taktekking AS
Tidligere tak hadde lekasje.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- Ja
Det har tidligere vært krevende samarbeid i sameiet. Det har hatt en positiv utvikling de siste årene.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja
Uenighet om støttemur nedenfor eiendommen (som nevnt tidligere).

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja
Det har vært diskutert å skifte kledning på huset. Dette ikke formelt avgjort.

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

- Ja
Boligen er sammen med naboer knyttet til felles privat kloakpumpe. Denne ble oppgradert i 2023.
Servicekostnader dekkes gjennom sameie.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

INFORMASJON FRA TAKSTMANN:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
I 2 etasje har stort soverom blitt delt opp til 2 mindre soverom, deler av stor hall har blitt avskilt og nytt soverom har blitt etablert. dør fra gang til kjøkken har blitt blendet av og garderobe har blitt etablert. På loft har det blitt etablert bad på toalettrom, kjøkken har blitt etablert hvor bod var, enkelte vegger har blitt fjernet/flyttet.

DYREHOLD:
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at loft i henhold til seksjonsbegjæring er tinglyst som tilleggsareal til seksjon 3. Det anbefales å gjøre en reseksjonering av seksjon 3 slik at loft blir innlemmet i hoveddelen til seksjonen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. kfr oppdragsansvarlig.

2 boder i kjeller har til nå vært disponert av seksjon 3.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4.881,-
Fotograf kr. 3.980,-
Tilstandsrapport kr. 14.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

Servitutter:
1920/900223-1/107 22.06.1920 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 25 BNR: 3
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 25 BNR: 55
2005/11788-2/107 16.06.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 25 BNR: 296
Bestemmelse om at gnr.25 bnr.297 skal være fellesareal med felles ansvar for opparbeiding og plikt til vedlikehold
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 25 BNR: 55

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Vidar Olsen i Yggdrasil takst AS den 19-10-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Takterrasse over inngang.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Eier har fått innhentet tilbud på totalrenovering av takterrasse.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
- Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Ventilasjon: 3. etasje bad
Det er mekanisk avtrekk.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK (TG2):
- Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
1 vindu på soverom er byttet og har datostempling 2016.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
Bytte av vinduer kan ikke utelukkes i tiden som kommer, men tidspunkt for dette er vanskelig og si noe om.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Takterrasse med utgang fra kjøkken.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Renovering og utbedring må påberegnes i tiden som kommer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Overflater Gulv: 2. etasje bad
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Overflater vegger og himling: 3. etasje bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Overflater har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Overflater Gulv: 3. etasje bad
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.
Overflater og tettesjikt har oppnådd forventet levealder og tiltak må påberegnes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Sluk, membran og tettesjikt: 3. etasje bad
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:
Renovering av bad med tettesjikt må påberegnes.
Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tiltak:
Gulvbelegget har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering må påberegnes i tiden som kommer.
Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert

avrenning.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Sluk, membran og tettesjikt: 3. etasje bad
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:
Renovering av bad med tettesjikt må påberegnes.
Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tiltak:
Gulvbelegget har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering må påberegnes i tiden som kommer.
Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Sanitærutstyr og innredning: 3. etasje bad
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vannførende installasjoner har oppnådd forventet levealder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bytte kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Overflater og innredning: 2. etasje kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Kosmetiske skaderpå benkeplate, kjøkkenet fremstår funksjonabelt.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Overflater og innredning: 3. etasje kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Kjøkkenet fremstår som noe slitt men funksjonabelt.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Renovering av kjøkken kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
TG satt utfra alder og slitasje.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Vannledninger
Vannrør av kobber og rør i rør system. Det er besiktiget i rørskap.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
TG2 settes på det eldre rørsystemet, TG1 på delene som er rør i rør.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
Bytte av resten av gamle rør deler anbefales i tiden som kommer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 20.10.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 19.10.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Seksjonering

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 31 606
E-post: morten.lovseth@em1.no

**Avdeling**
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















MODERNIST
CUISINE




AEG
1642





































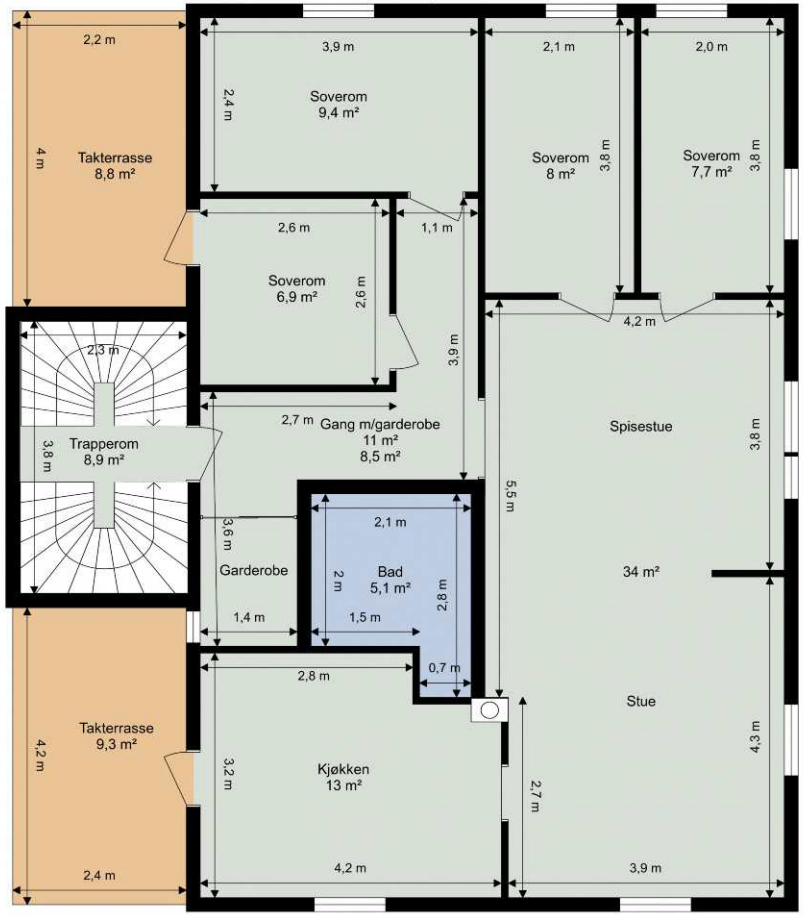






## Ranheimsvegen 222B

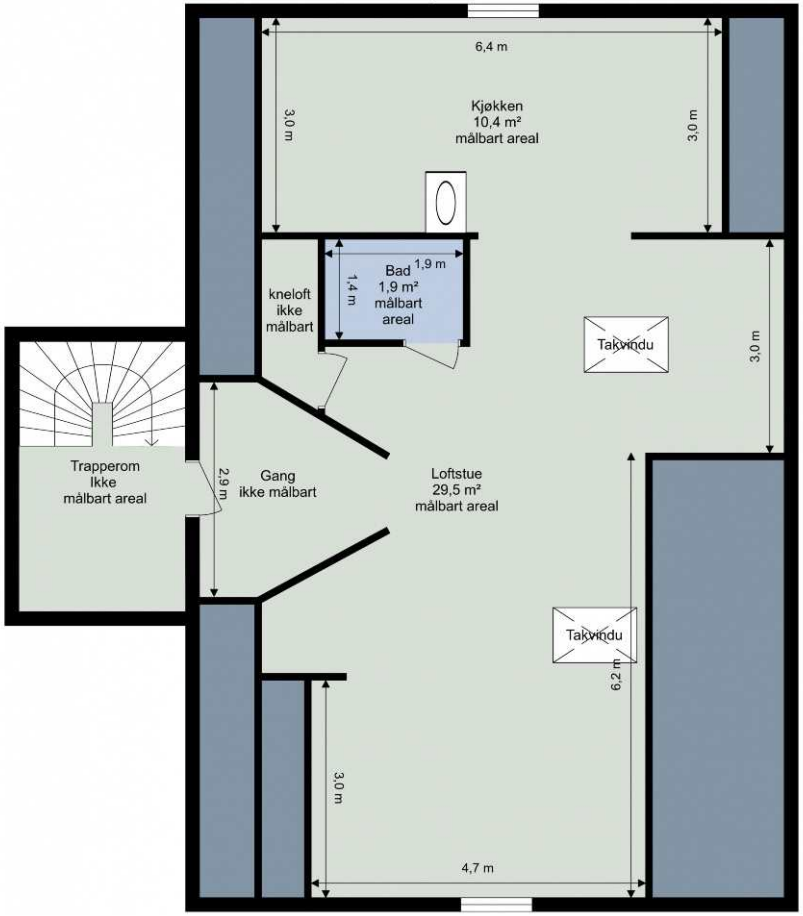
### 2. Etasje




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

## Ranheimsvegen 222B

### 3. Etasje




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

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# RANHEIMSVEGEN 222B

## Nabolaget Ranheim - vurdert av 51 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Engstrømbakken** | Linje 44, 54, 70, 79, 106 | 2 min / 0.1 km |
| **Ranheim stasjon** | Linje R60, R70 | 9 min / 0.7 km |
| **Trondheim S** | Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 12 min / 8.7 km |
| **Trondheim Værnes** | | 23 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Hansbakken skole (1-7 kl.)** | 187 elever, 12 klasser | 3 min / 0.2 km |
| **Ranheim skole (1-7 kl.)** | 498 elever, 28 klasser | 17 min / 1.5 km |
| **Markaplassen skole (8-10 kl.)** | 509 elever, 27 klasser | 7 min / 4.7 km |
| **Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)** | 467 elever, 27 klasser | 9 min / 4.1 km |
| **Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)** | 90 elever, 3 klasser | 10 min / 6.6 km |
| **Malvik videregående skole** | 400 elever | 7 min / 5 km |
| **Charlottenlund videregående skole** | 1100 elever, 76 klasser | 10 min / 5 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Recharge Kiwi Humlehaugen** | 12 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

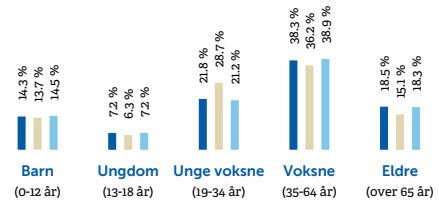
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 ...** | 90 barn | 5 min / 0.4 km |
| **Ranheimsfjæra barnehage (1-5 år)** | 92 barn | 12 min / 1.1 km |
| **Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år)** | 80 barn | 16 min / 1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Kiwi Humlehaugen** | PostNord | 12 min / 1 km |
| **Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)** | | 12 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

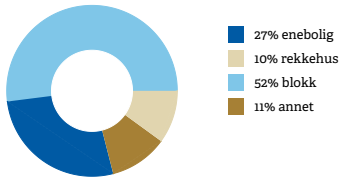
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Ranheim idrettsanlegg** | Fotball, friidrett | 13 min / 1 km |
| **Ranheimshallen** | Aktivitetshall | 14 min / 1.2 km |
| **3T-Ranheim** | | 14 min |
| **Impuls Treningssenter Grilstad** | | 7 min |

## BOLIGMASSE

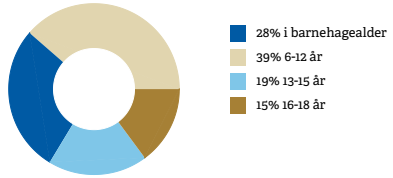



> «Fantastisk boområde som alle vil trives i!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

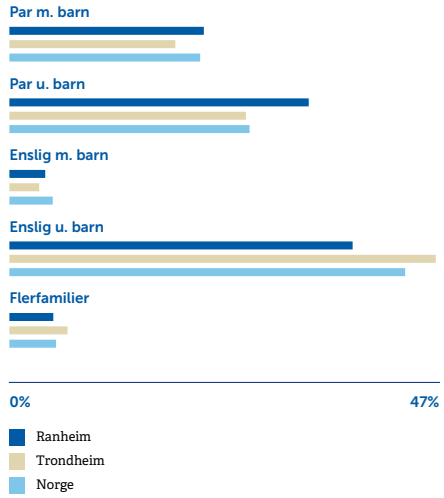
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Grilstadporten kjøpesenter** | 7 min |
| **Vitusapotek Ranheim** | 7 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



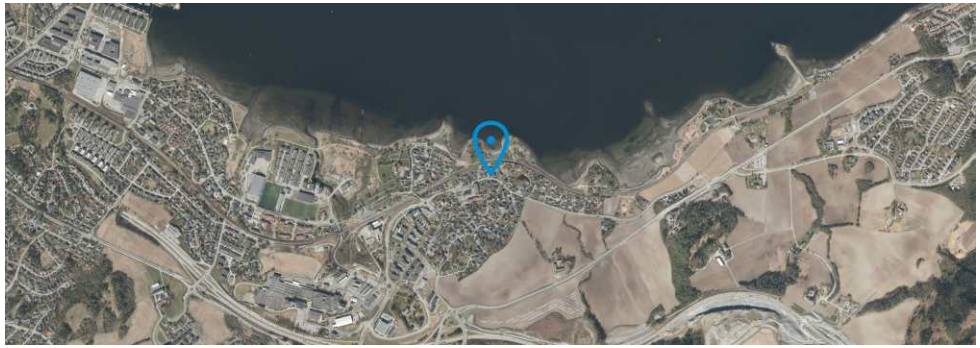

## FAMILIESAMMENSETNING

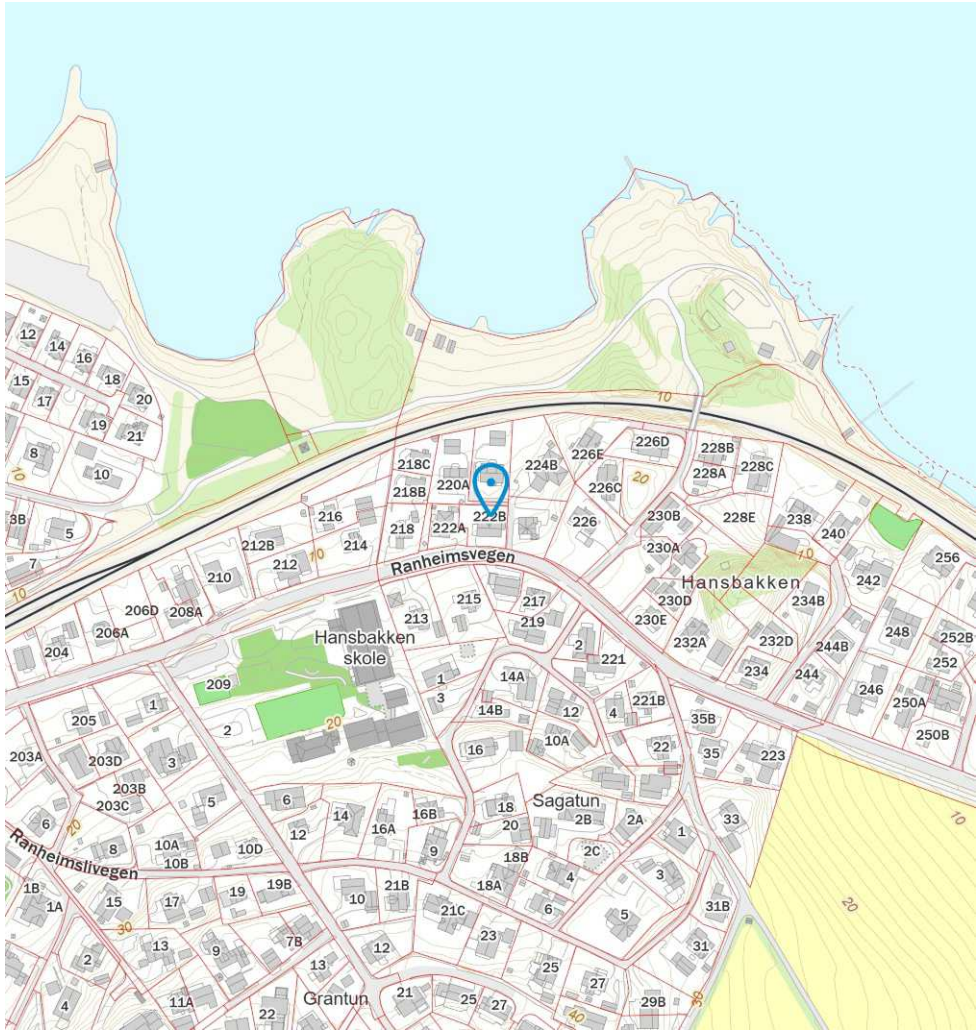



## SIVILSTAND

| | Ranheim | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 33% | 33% |
| **Ikke gift** | 55% | 54% |
| **Separert** | 8% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 4% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 20.10.2025 Lote, Thorkild Jacob

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Thorkild Jacob Lote

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ranheimsvegen 222B
7055 Ranheim

5001-25/55/0/3

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Rørekspert 1 AS / KH Snekkerservice /Fin Flislegger AS / Totalteknisk AS/ Totalteknisk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad i 2 etasje totalrenovert i 2020 Alt av rørleggertjenester er gjort av Rørekspert 1 AS. Alt av snekkerarbeid er gjort av KH Snekkerservice AS. Alt av membran og flis er gjort av Fin Flislegger AS Alt elektriske er gjort av Fjeldseth AS

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Totalteknisk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av varmtvannstank og montering av smartstop / trådløs waterguard

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt membran, støp og sluk i 2 etasje.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Det rant vann i underetasjen fra veranda på nordsiden av huset. Påførte skade på soveromsvegg i etasjen under.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Midlertidig tettet. Se eget punkt i prospekt.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Ja**

Vindu på kjøkken kan henge seg opp litt. Vinduene er gamle og det kan komme kondens på innsiden av vinduer om vinteren.



Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Det mangler utvendig stoppkran pga. bygningens alder.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Totalteknisk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble satt inn ny stoppkran for hovedledningen i kjelleren.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   **Firmanavn:** Klimapro

   **Beskrivelse av arbeidet:** Flyttet varmepumpe og utførte service på varmepumpe.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

**• Ja**

Begge pipene var avstengt før jeg kjøpte boligen.
En av pipene fylt med stein. Den andre pipen er fjernet ned til gulv på loft.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

**• Ja**

Det var noen feil på elanlegget som ble påvist ved el-kontroll.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   **Firmanavn:** Fjeldseth AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Demontert feilkobling på gammelt bad.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

**• Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Beskrivelse av arbeidet:** Virker som om tidligere eier har gjort noe privat. Det som er av feil som er avdekket er rettet opp av faglært elektriker i mitt eie. Usikker på årstall.

# Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

**• Ja**

Det er uenighet omkring støttemur på nedsiden av eiendommen.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?





**• Ja**

Det må settes opp gjerde, eventuelt så må muren trappes ned eller eventuelt rives. Muren ble oppført av naboer sammen med tidligere eier.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

**• Ja**

Det er gjort flere endringer og påbygg gjennom årene.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

**• Ja**

Loftet ble godkjent som boareal i 2019.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

**• Ja**

Det foreligger ikke ferdigattest  eller midlertidig brukstillatelse på grunn av alder.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

**• Ja**

Utleie av del av egen bolig på loft. Ikke registrert som egen boenhet. Boligen har vært leid ut  som hybel til Trondheim kommune for 12300 kr pr mnd.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

**• Ja**

Nytt tak ble lagt i 2019 av Tøndel Taktekking AS

Tidligere tak hadde lekasje.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

**• Ja**

Det har tidligere vært krevende samarbeid i sameiet. Det har hatt en positiv utvikling de siste årene.

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

**• Ja**

Uenighet om støttemur nedenfor eiendommen (som nevnt tidligere).

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Ja**

Det har vært diskutert å skifte kledning på huset. Dette  ikke formelt avgjort.

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Boligen er sammen med naboer knyttet til felles privat kloakpumpe. Denne ble oppgradert i 2023. Servicekostnader dekkes gjennom sameie.



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ranheimsvegen 222B , 7055 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 25, bnr. 55, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²**



**Befaringsdato:** 06.10.2025 **Rapportdato:** 19.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22169-1082 **Referansenummer:** UQ2098

**Autorisert foretak:** Yggdrasil takst as

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## Yggdrasil takst as



**Rapportansvarlig**

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no
411 91 616

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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





Ranheimsvegen 222B , 7055 RANHEIM
Gnr 25 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand men det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Takterrasse over inngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Bakenforliggende konstruksjon er undersøkt via kneloft, ingen forhøyede verdier funnet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og rør i rør system. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Sikringsskap er lokalisert i entre og inneholder automatsikringer.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniske dokumentasjon for byggverket

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I 2 etasje har stort soverom blitt delt opp til 2 mindre soverom, deler av stor hall har blitt avskilt og nytt soverom har blitt etablert. dør fra gang til kjøkken har blitt blendet av og garderobe har blitt etablert.
På loft har det blitt etablert bad på toalettrom, kjøkken har blitt etablert hvor bod var, enkelte vegger har blitt fjernet/flyttet.



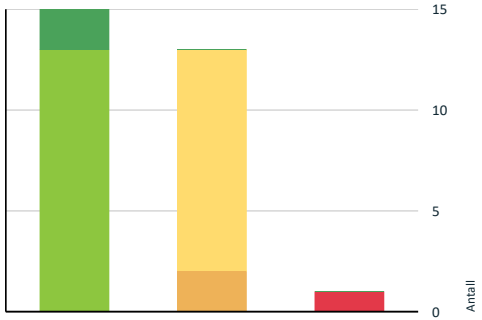


Ranheimsvegen 222B , 7055 RANHEIM
Gnr 25 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

# Sammendrag av boligens tilstand

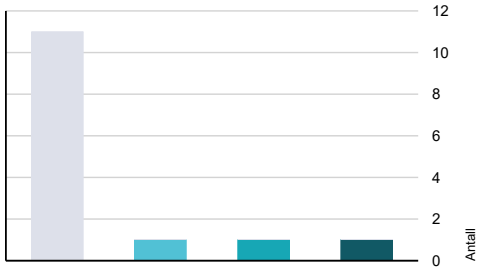
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand





# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1953

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men noe etterslep på vedlikehold observeres utvendig.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

1 vindu på soverom er byttet og har datostempling 2016.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Bytte av vinduer kan ikke utelukkes i tiden som kommer, men tidspunkt for dette er vanskelig og si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over inngang.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

**Konsekvens/tiltak**
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Eier har fått innhentet tilbud på totalrenovering av takterrasse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse med utgang fra kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Renovering og utbedring må påberegnes i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

2 ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Ranheimsvegen 222B , 7055 RANHEIM
Gnr 25 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

# Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Faktura e.l



2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.



3 ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overflater har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Overflater og tettesjikt har oppnådd forventet levealder og tiltak må påberegnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Renovering av bad med tettesjikt må påberegnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tiltak:

Gulvbelegget har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering må påberegnes i tiden som kommer.
Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



3 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vannførende installasjoner har oppnådd forventet levealder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bytte kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

3 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bakenforliggende konstruksjon er undersøkt via kneloft, ingen forhøyede verdier funnet.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kosmetiske skaderpå benkeplate, kjøkkenet fremstår funksjonabelt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





Ranheimsvegen 222B , 7055 RANHEIM
Gnr 25 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Renovering av kjøkken kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
TG satt utfra alder og slitasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



3 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør system. Det er besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 settes på det eldre rørsystemet, TG1 på delene som er rør i rør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Bytte av resten av gamle rør deler anbefales i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i entre og inneholder automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2013**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

# Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniskdokumentasjon for byggverket

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

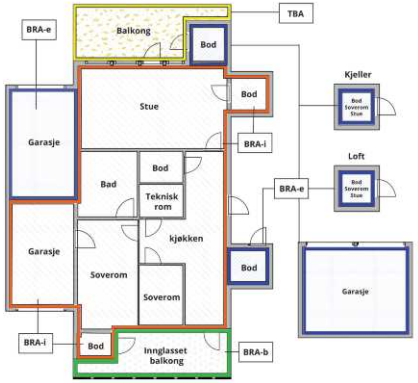
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 Etasje | 2 | | | 2 | | | 2 |
| 2 Etasje | 110 | | | 110 | | | 110 |
| 3 Etasje | 42 | | | 42 | | 43 | 85 |
| **SUM** | **154** | | | | | **43** | **197** |
| **SUM BRA** | **154** | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Trapperom | | |
| 2 Etasje | Trapperom, gang, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, bad, stue | | |
| 3 Etasje | Trapperom, gang, bod, kjøkken, gang 2, loftstue, bad | | |

**Kommentar**

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Lofts etasjen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* I 2 etasje har stort soverom blitt delt opp til 2 mindre soverom, deler av stor hall har blitt avskilt og nytt soverom har blitt etablert. dør fra gang til kjøkken har blitt blendet av og garderobe har blitt etablert.
På loft har det blitt etablert bad på toalettrom, kjøkken har blitt etablert hvor bod var, enkelte vegger har blitt fjernet/flyttet.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 154 | 0 |





**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen.
Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.10.2025 | Vidar F. Olsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 25 | 55 | | 3 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Ranheimsvegen 222B

**Hjemmelshaver**
Lote Thorkild Jacob

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen,

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 550 000 | 2017 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 21.09.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 21.09.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 05.10.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 08.10.2025 | | Fremvist | | Nei |
| standard | 10.10.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Ranheimsvegen 222B , 7055 RANHEIM
Gnr 25 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

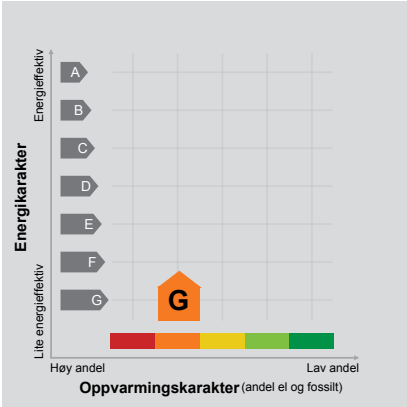
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Ranheimsvegen 222B |
| Postnummer | 7055 |
| Sted | RANHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 25 |
| Bruksnummer | 55 |
| Seksjonsnummer | 3 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 182195170 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-182674 |
| Dato | 21.10.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Tiltak utendørs**
**- Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig horisontal delt |
| **Byggeår** | 1953 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 154 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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/om-energimerkeordningen/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**Tiltak 23: 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.

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Ranheimsveien 222
(org. nr. 921 746 431)

Vedtektene er sist endret på årsmøtet 15.06.2020.

## 1. Navn

**1-1 Navn og opprettelse**
Sameiets navn er Sameiet Ranheimsveien 222. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.07.2005.

**1-2 Hva sameiet omfatter**
Sameiet består av 3 -tre- boligseksjoner på eiendommen gnr. 25, bnr. 55 i Trondheim kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Bruksenhetens hoveddel og eventuelle tilleggsdeler utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel.

På sikt skal seksjonerte tilleggsdeler omfatte

- bod
- parkeringsplasser
- private uteplasser

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

**1-3 Formål**
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre og eventuelt forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold ved utleie av hele seksjonen. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for 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.

## 3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forutgående godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

**3-2 Ordensregler**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Parkering

**4-1 Sameiets parkeringsplasser**

(1) Seksjonsnummer 1 har en parkeringsplass mot naboeiendom 222 A og har eksklusiv bruksrett til denne.

Seksjonsnummer 2 har en parkeringsplass ved trapp og kjellerinngang og har eksklusiv bruksrett til denne.

Seksjonsnummer 3 har to parkeringsplasser, en parkering foran inngangspartiet til seksjonsnummer 2 og 3 og en parkeringsplass bak terrassen til seksjonsnummer 2.

Inndeling av parkeringsplasser følger nærmere av avtale mellom seksjonseierne av 28.08.2019.

På sikt skal parkeringsplassene oppmåles og seksjoneres ut som tilleggsdeler til de respektive seksjonene.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for reseksjonering.



**4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.**
(1) En seksjonseier kan med forutgående samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Det skal fremlegges dokumentasjon til styret på at montering er i henhold til gjeldende lover og forskrifter, samt at montering er foretatt av kompetente fagfolk. Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar.

**4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
Sameiet har ikke HC-parkering.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseier 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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 med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) balkonger og terrasser som tilhører seksjonen

Seksjonseier skal til enhver tid sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseierne skal holde terrasser, balkonger ol. fritt for is, snø, blader osv.

(4) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.

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

**5-3 Ombygning og endring av egen seksjon**
(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg en seksjonseiers innvendige ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra styret, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.



## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnader er alle kostnader som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer en seksjonseier har enerett til å bruke. 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.

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

**7-3 Fravikelse**
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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -to- styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

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

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter innkalles elektronisk. Styrets medlemmer har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert informasjon om e-postadresse.

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

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av alle styremedlemmer i fellesskap, som representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(2) 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.



## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert informasjon om e-postadresse.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og alle seksjonseiere som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de



årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
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 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 seksjonseiere.

**9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 10. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

(2) Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 11. Forsikring

(1) Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

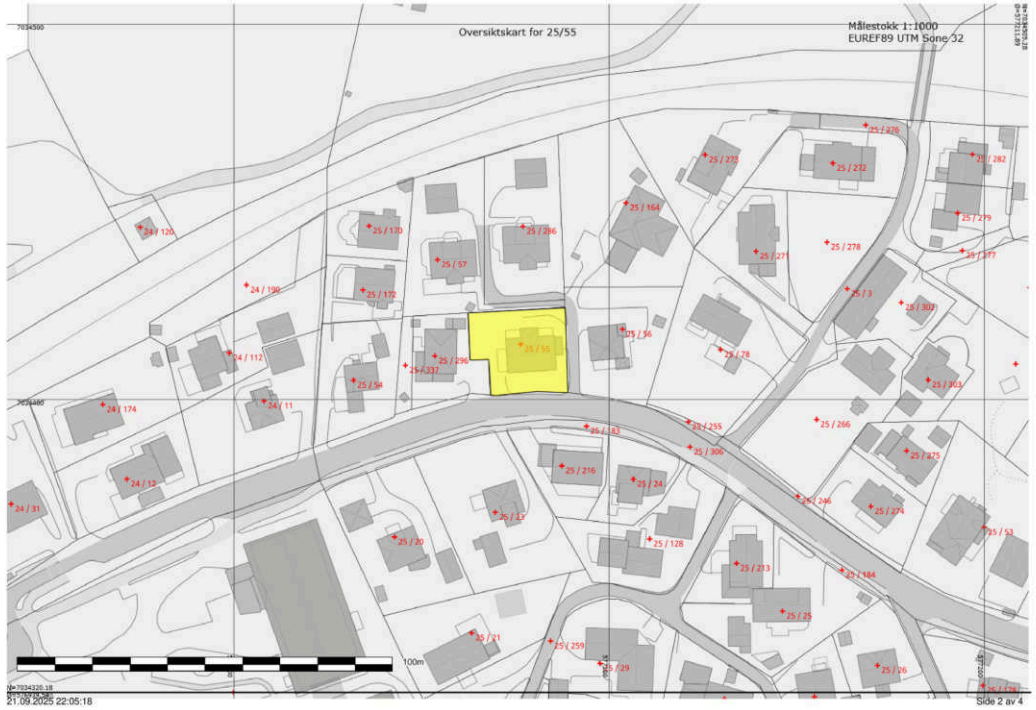
(2) Seksjonseier som bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien øker, må selv betale merutgiftene dette påfører sameiet.

(3) Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

**12. Forretningsfører m.m.**
Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

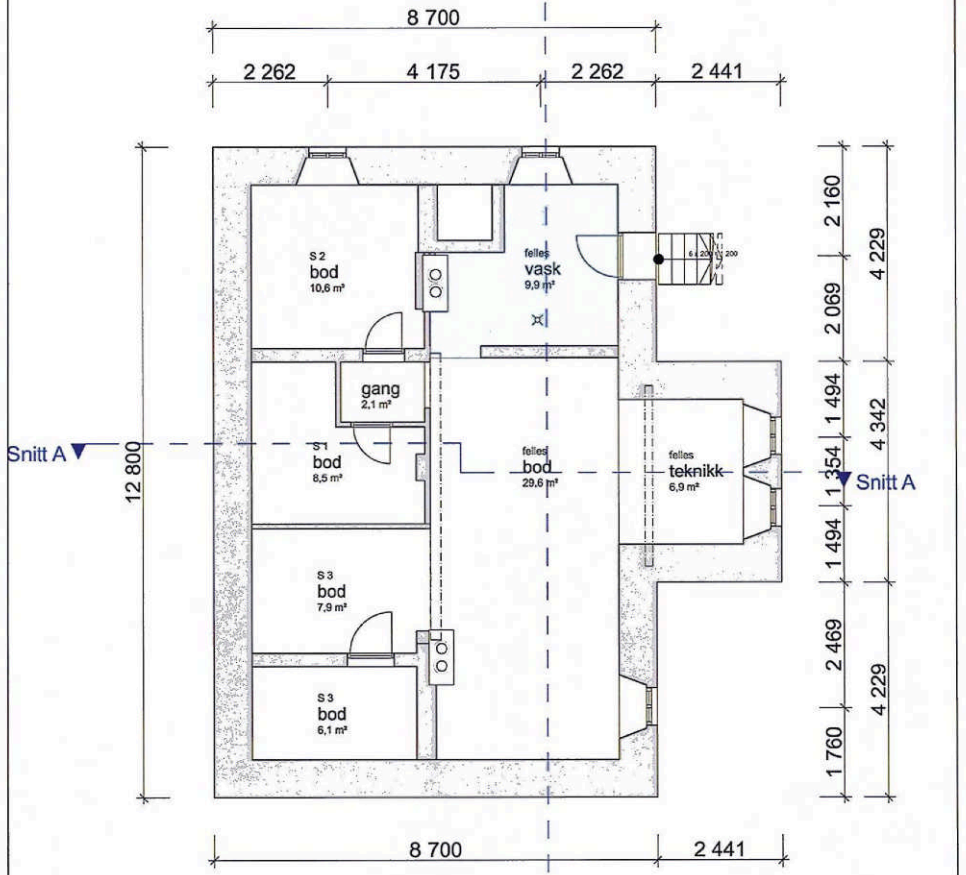
**13. Forholdet til eierseksjonsloven**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.





0 1 W Q 8 / 89072 Geomatikk
12/37572-1 V6 Ranheimsvegen 222

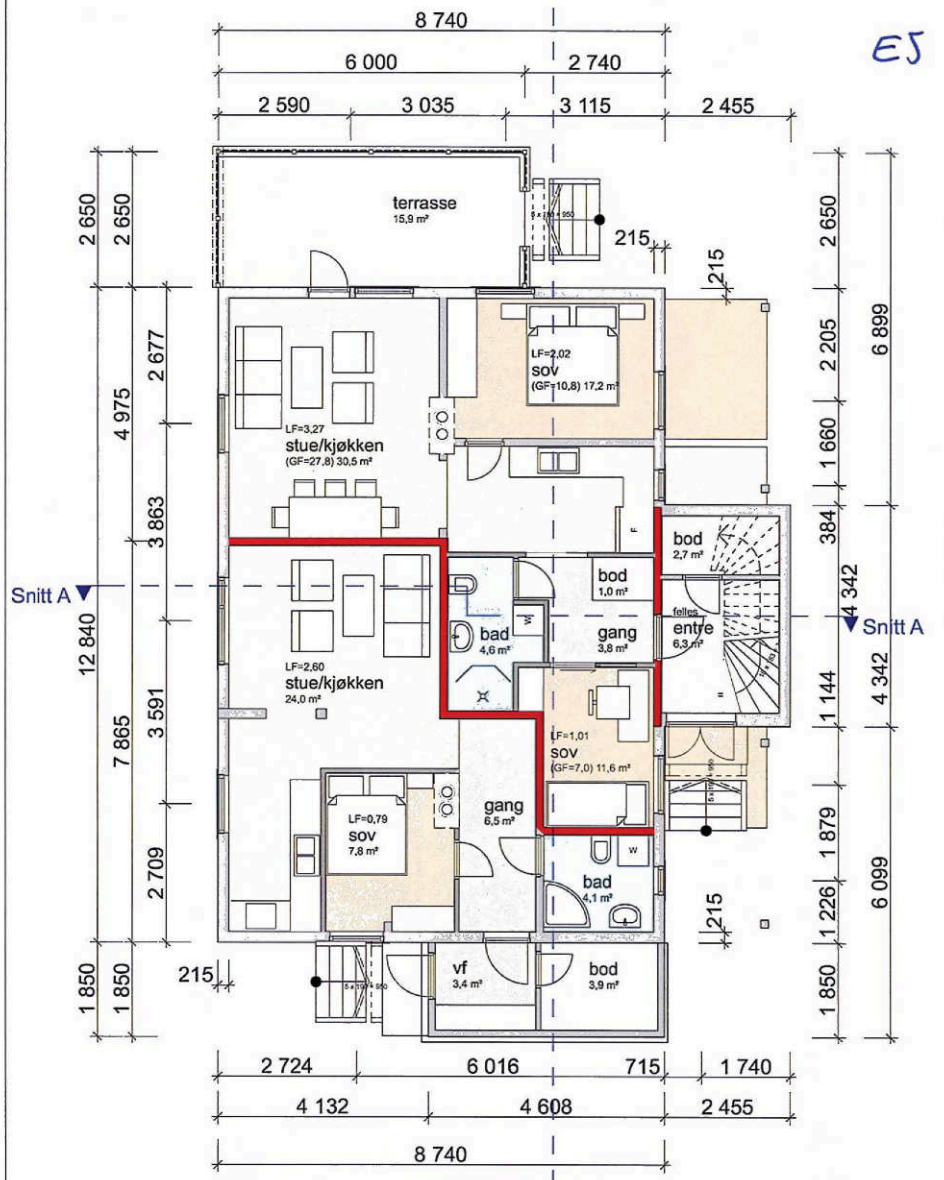
E4




1:100 Kjeller

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tiltakshaver:** Sameiet Ranheimsv. 222<br>Ranheimsveien 222 7054 Ranheim | | | | | ARK : Vika Plan<br>Arkitekt Konstantine Gossler | Malvikveien 1233<br>7550 Hommelvik<br>Tlf. 00 00 00 00<br>Fax. 00 00 00 00 |
| Skjema / Detalj:<br>Kjeller<br>3-manns-bolig | Korrigert dato: | Tegner: KG | Kontroll | Målestokk: 1:100 | © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke<br>NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet. | Tegningsnr.: A20-02 |
| | Tegnet dato: 10.07.12 | Prosjektnr.: 12064 | | Mål: | | |

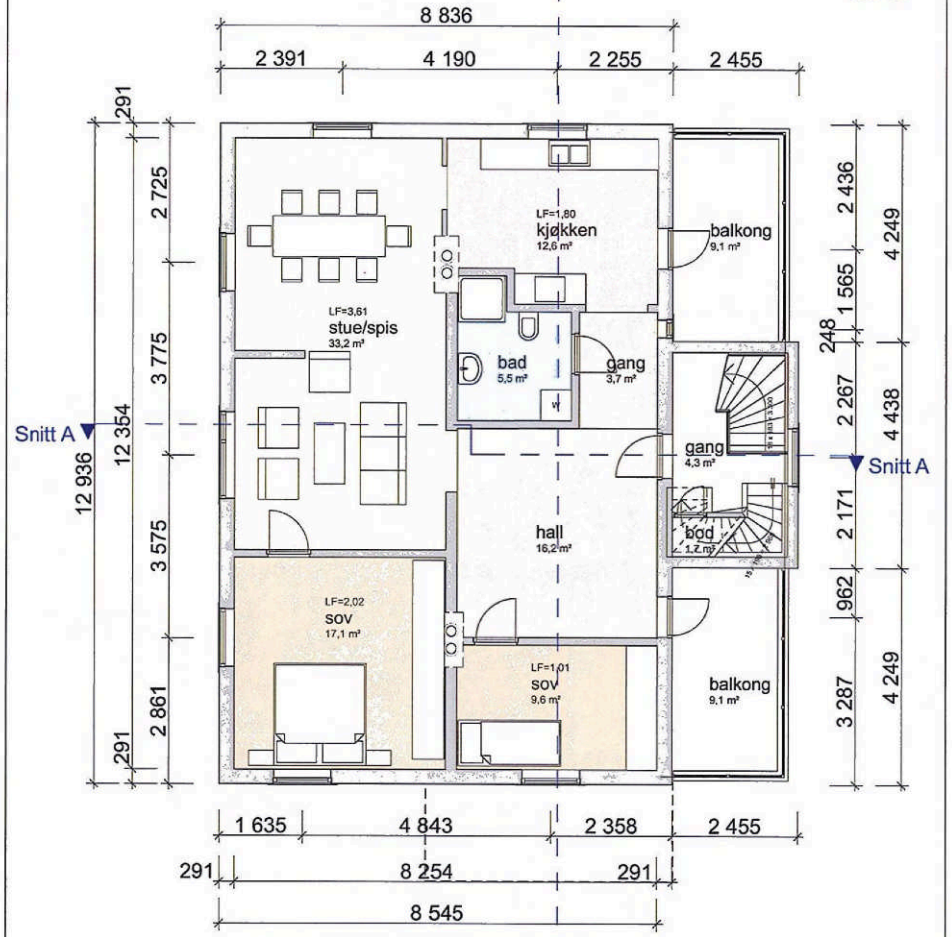
E5




1:100 1. Etasje

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tiltakshaver:** Sameiet Ranheimsv. 222<br>Ranheimsveien 222 7054 Ranheim | | | | | ARK : Vika Plan<br>Arkitekt Konstantine Gossler | Malvikveien 1233<br>7550 Hommelvik<br>Tlf. 00 00 00 00<br>Fax. 00 00 00 00 |
| Skjema / Detalj:<br>Plan 1. Etasje<br>3-manns-bolig | Korrigert dato: | Tegner: KG | Kontroll | Målestokk: 1:100 | © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke<br>NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet. | Tegningsnr.: A20-01 |
| | Tegnet dato: 10.07.12 | Prosjektnr.: 12064 | | Mål: | | |

E6

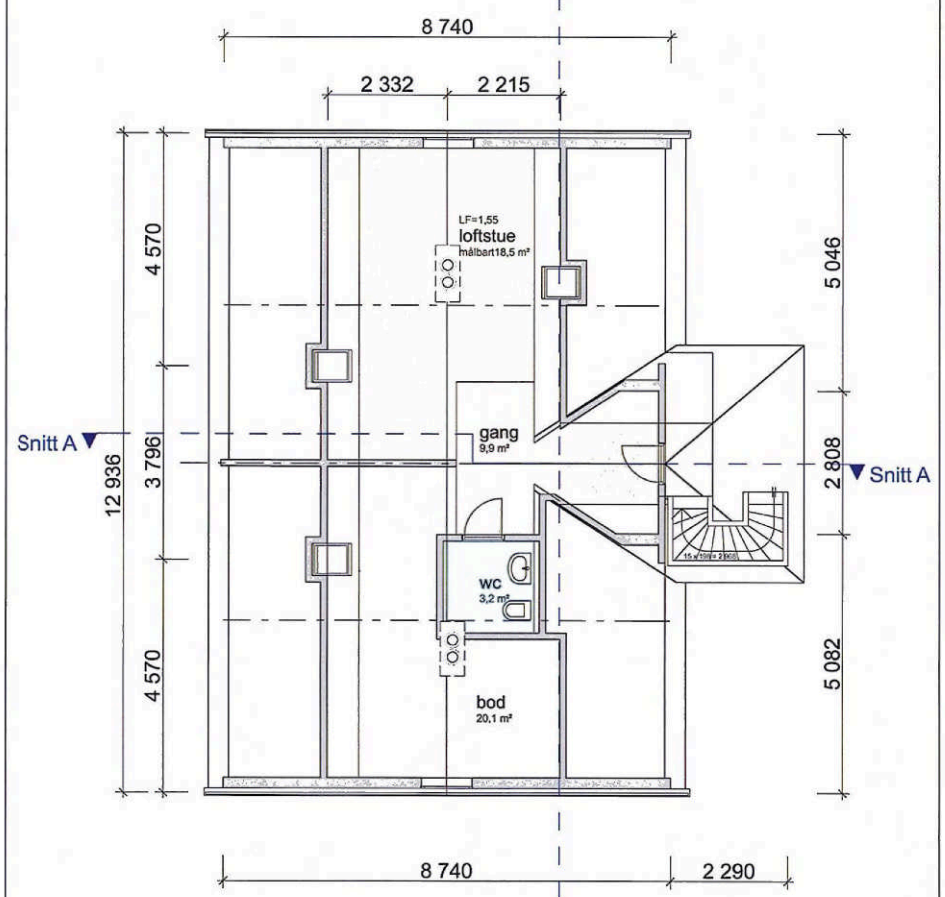



1:100 2. Etasje

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tiltakshaver:** Sameiet Ranheimsv. 222<br>Ranheimsveien 222 7054 Ranheim | | | | ARK: Vika Plan<br>Arkitekt Konstantine Gossler | Malvikveien 1233<br>7550 Hommelvik<br>Tlf. 00 00 00 00<br>Fax. 00 00 00 00 | |
| Skjema / Detalj:<br>Plan 2. Etasje<br>3-manns-bolig | Korrigert dato: | Tegner: KG | Kontroll | Målestokk: 1:100 | © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke<br>NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet. | Tegningsnr.: A20-03 |
| | Tegnet dato: 10.07.12 | Prosjektnr.: 12064 | | Mål: | | |



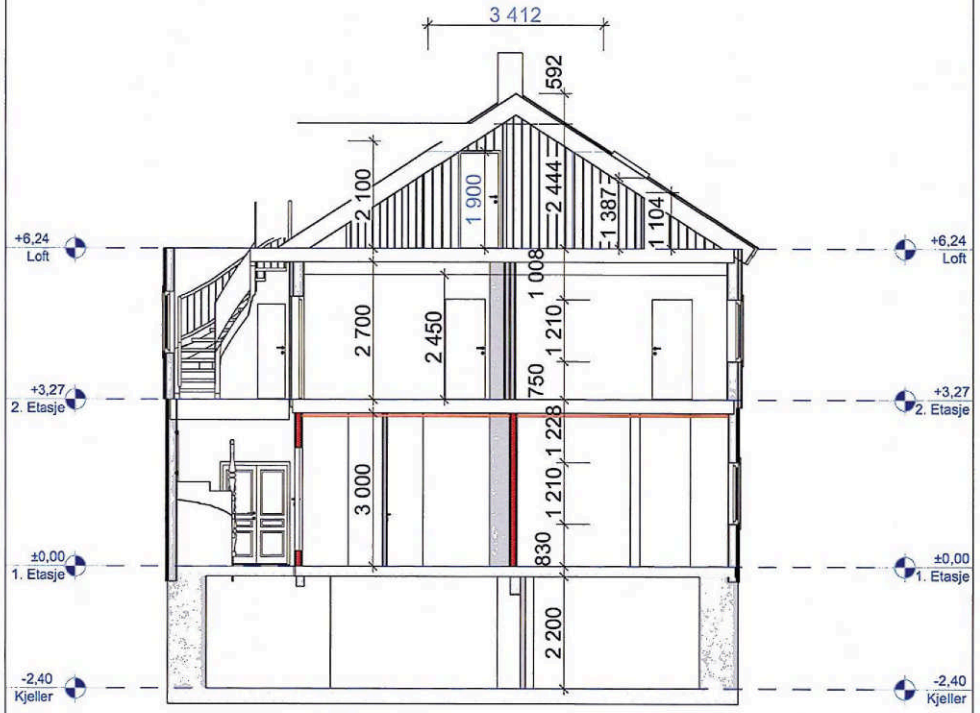
E7




1:100 Loft

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tiltakshaver:** Sameiet Ranheimsv. 222<br>Ranheimsveien 222 7054 Ranheim | | | | ARK: Vika Plan<br>Arkitekt Konstantine Gossler | Malvikveien 1233<br>7550 Hommelvik<br>Tlf. 00 00 00 00<br>Fax. 00 00 00 00 | |
| Skjema / Detalj:<br>Loft<br>3-manns-bolig | Korrigert dato: | Tegner: KG | Kontroll | Målestokk: 1:100 | © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke<br>NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet. | Tegningsnr.: A20-04 |
| | Tegnet dato: 10.07.12 | Prosjektnr.: 12064 | | Mål: | | |

E8



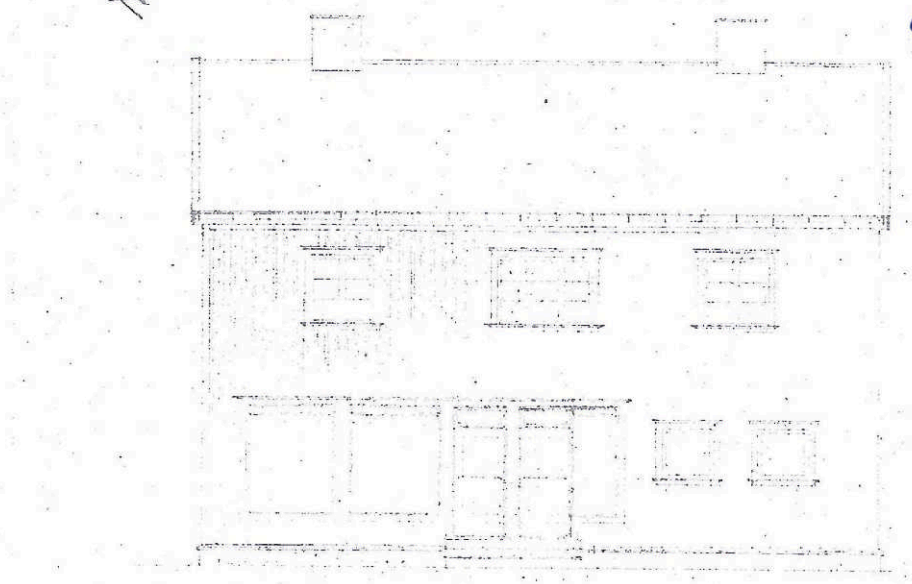

1:100

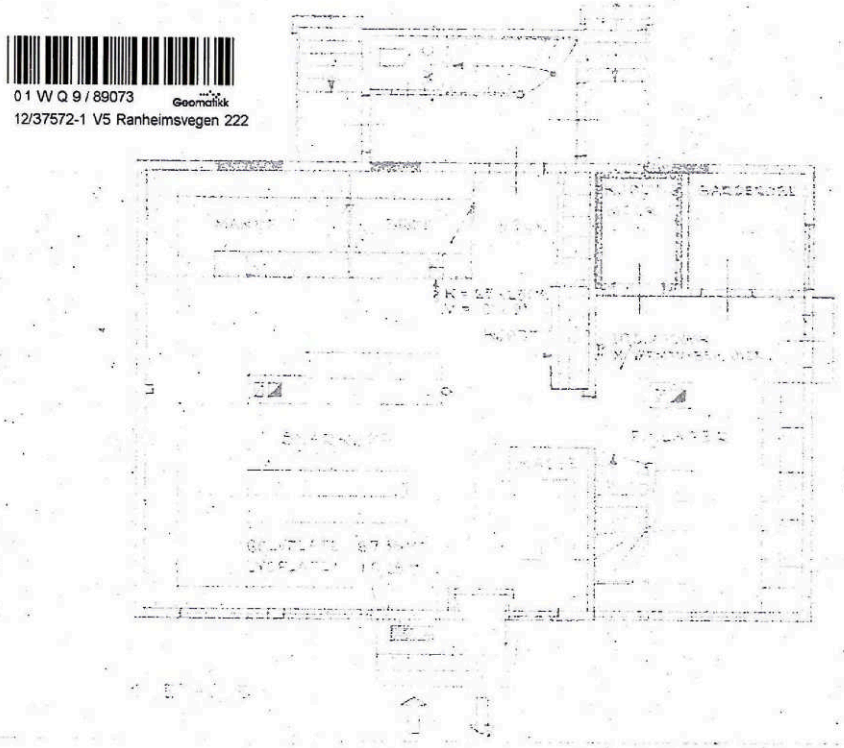
Snitt A

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tiltakshaver:** Sameiet Ranheimsv. 222<br>Ranheimsveien 222 7054 Ranheim | | | | | ARK : Vika Plan<br>Arkitekt Konstantine Gossler | Malvikveien 1233<br>7550 Hommelvik<br>Tlf. 00 00 00 00<br>Fax. 00 00 00 00 | |
| **Skjema / Detalj:**<br>Snitt<br>3-manns-bolig | **Korrigert dato:** | **Tegner:** KG | **Kontroll** | **Målestokk:** 1:100 | © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke<br>NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet. | **Tegningsnr.:** A30-01 | |
| | **Tegnet dato:** 10.07.12 | **Prosjektnr.:** 12064 | | **Mål:** | | | |



E1

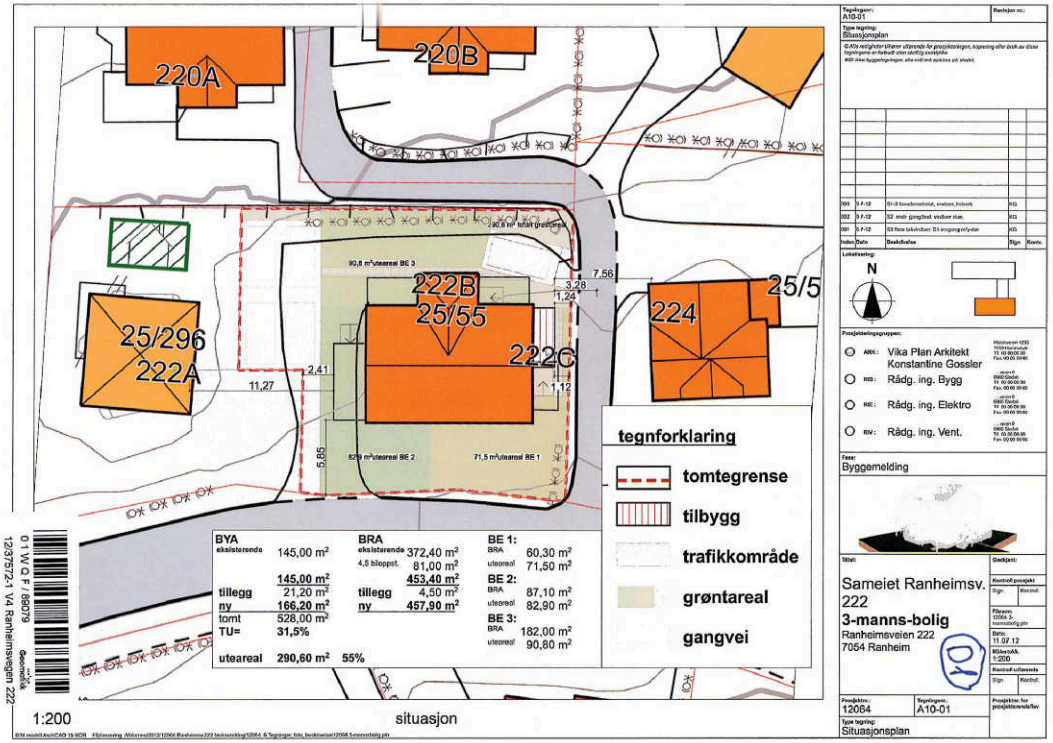


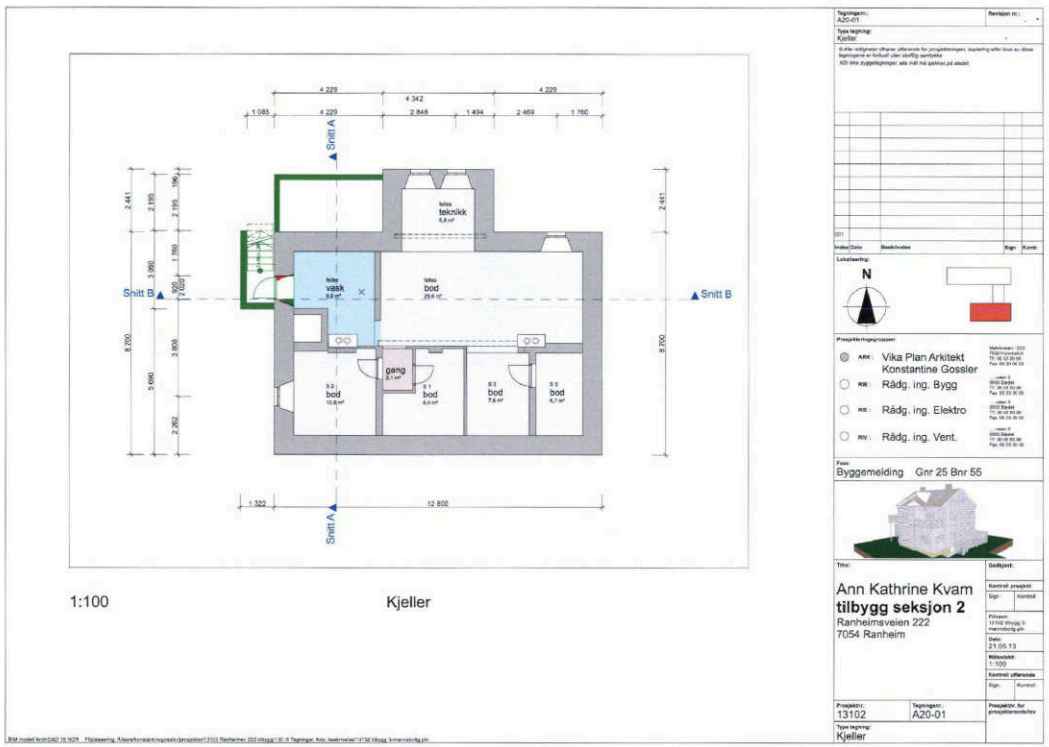


01 W Q 9 / 89073 Geomatikk
12/37572-1 V5 Ranheimsvegen 222

E3


1:100
Fasade Nord
1:100
Fasade Vest
1:100
Fasade Sør
1:100
Fasade øst
Sameiet Ranheimsv. 222
3-manns-bolig
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim
Byggemelding
Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.
Fasader


220A
220B
222B
25/55
222C
25/296
222A
224
25/5
11,27
2,41
5,85
7,56
3,28
1,24
1,12
tegnforklaring
tomtegrense
tilbygg
trafikkområde
grøntareal
gangvei
BYA
eksisterende 145,00 m²
145,00 m²
tillegg 21,20 m²
ny 166,20 m²
tomt 528,00 m²
TU= 31,5%
uteareal 290,60 m² 55%
BRA
eksisterende 372,40 m²
4,5 bloppst. 81,00 m²
453,40 m²
tillegg 4,50 m²
ny 457,90 m²
BE 1:
BRA 60,30 m²
uteareal 71,50 m²
BE 2:
BRA 87,10 m²
uteareal 82,90 m²
BE 3:
BRA 182,00 m²
uteareal 90,80 m²
1:200
situasjon
Sameiet Ranheimsv. 222
3-manns-bolig
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim
Byggemelding
Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.
Situasjonsplan



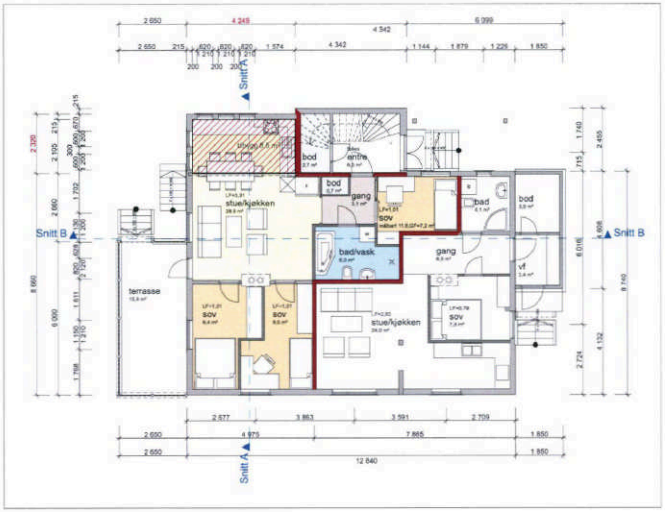

1:100 Kjeller

Ann Kathrine Kvam
**tilbygg seksjon 2**
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim

Byggemelding Gnr 25 Bnr 55

Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.

Prosjektnr: 13102
Tegningsnr.: A20-01
Type tegning: Kjeller



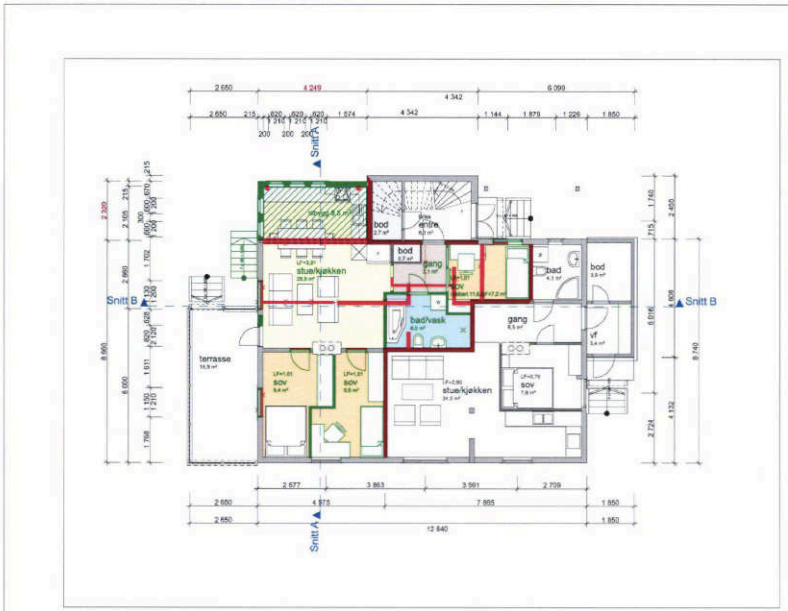

1:100 1. Etasje

Ann Kathrine Kvam
**tilbygg seksjon 2**
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim

Byggemelding Gnr 25 Bnr 55

Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.

Prosjektnr: 13102
Tegningsnr.: A20-02
Type tegning: Plan 1. Etasje




1:100 1. Etasje

Tegningsnr: A20-03 | Revisjon nr:

Type tegning: eks/ny Plan 1. Etasje

Lokalisering: N

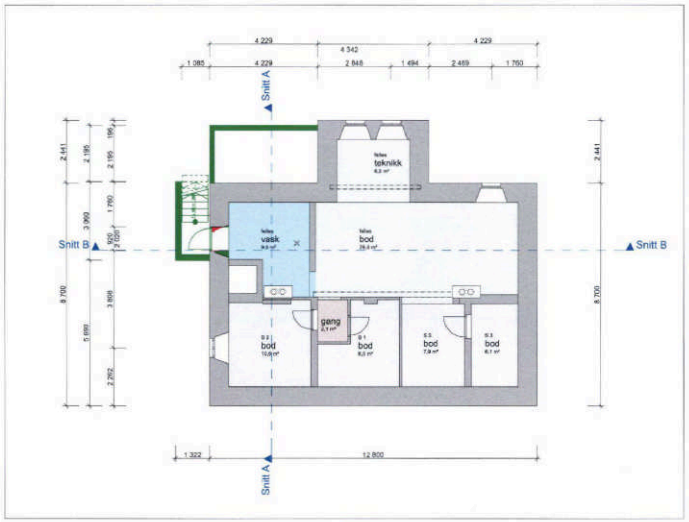
Prosjekteringsgruppen:
- ARK: Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: Byggemelding Gnr 25 Bnr 55

Tittel: Ann Kathrine Kvam **tilbygg seksjon 2**
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim

Godkjent:
Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll
Filnavn: 13102 tilbygg 3-roms.dwg
Dato: 21.05.13
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjektnr: 13102 | Tegningsnr: A20-03
Prosjektnr. for prosjekteringsarbeid
Type tegning: eks/ny Plan 1. Etasje




1:100 Kjeller

Tegningsnr: A20-01 | Revisjon nr:

Type tegning: Kjeller

Lokalisering: N

Prosjekteringsgruppen:
- ARK: Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: Byggemelding Gnr 25 Bnr 55

Tittel: Ann Kathrine Kvam **tilbygg seksjon 2**
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim

Godkjent:
Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll
Filnavn: 13102 tilbygg 3-roms.dwg
Dato: 21.05.13
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjektnr: 13102 | Tegningsnr: A20-01
Prosjektnr. for prosjekteringsarbeid
Type tegning: Kjeller



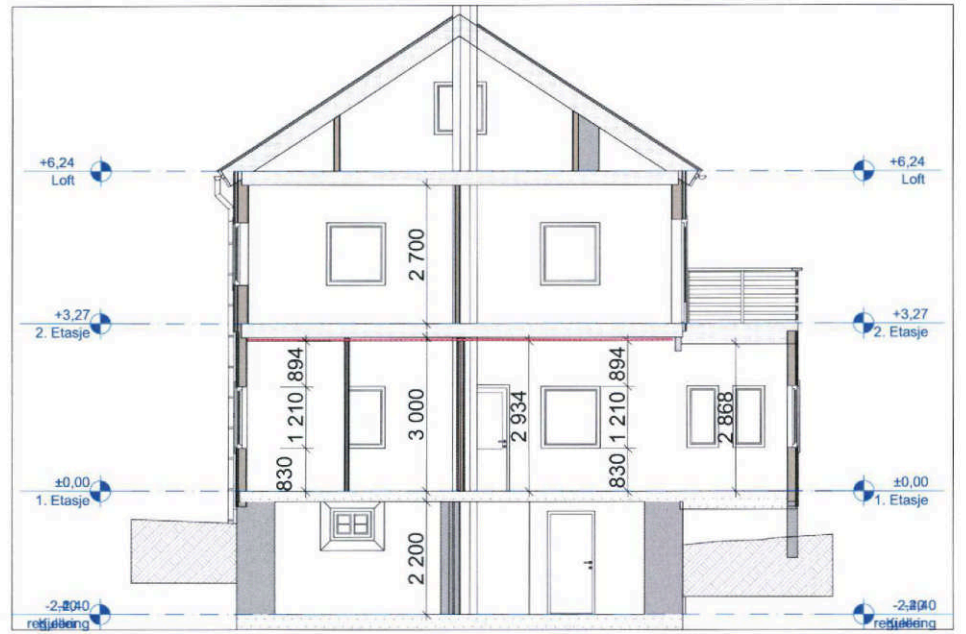

1:100 Snitt B



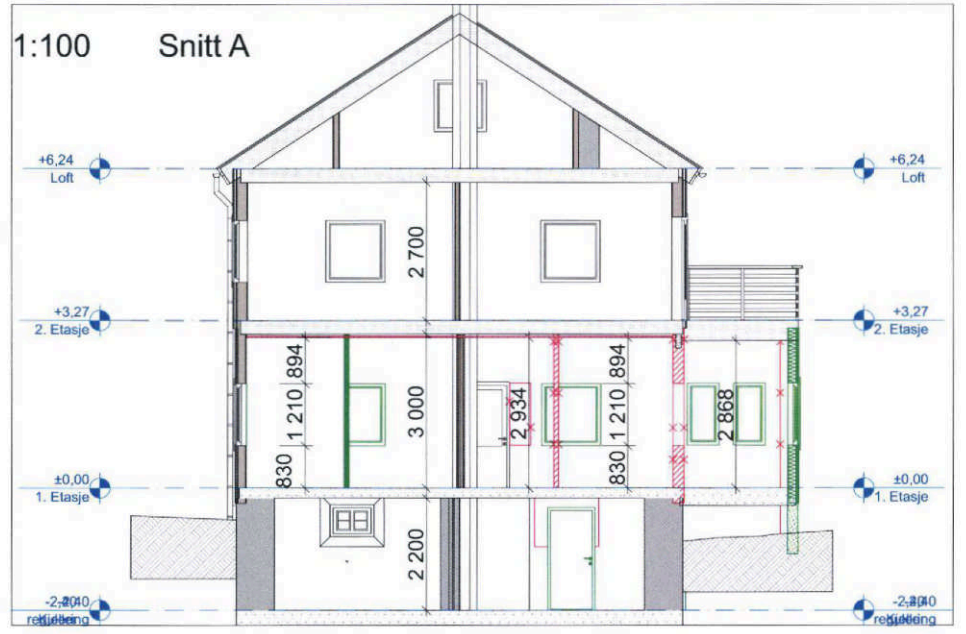

**Tiltakshaver:** Ann Kathrine Kvam
Ranheimsveien 222 7054 Ranheim

ARK : Vika Plan
Arkitekt Konstantine Gossler
Malvikveien 1233
7550 Hommelvik
Tlf. 00 00 00 00
Fax. 00 00 00 00

| Skjema / Detalj: | Korrigert dato: | Tegner: | Kontroll | Målestokk: | © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Tegningsnr.: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Snitt B<br>tilbygg seksjon 2 | | KG | | 1:100 | NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet. | A30-02 |
| | Tegnet dato: 21.05.13 | Prosjektnr.: 13102 | | Mål: | | |




1:100 Snitt A

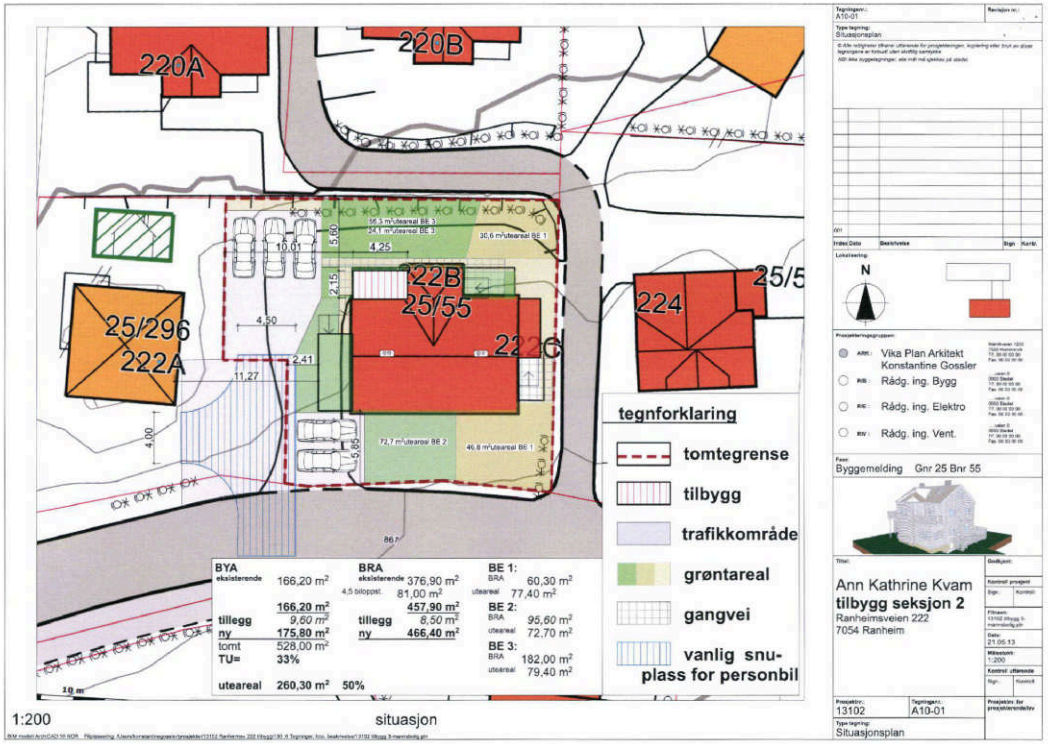



**Tiltakshaver:** Ann Kathrine Kvam
Ranheimsveien 222 7054 Ranheim

ARK : Vika Plan
Arkitekt Konstantine Gossler
Malvikveien 1233
7550 Hommelvik
Tlf. 00 00 00 00
Fax. 00 00 00 00

| Skjema / Detalj: | Korrigert dato: | Tegner: | Kontroll | Målestokk: | © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Tegningsnr.: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Snitt<br>tilbygg seksjon 2 | | KG | | 1:100 | NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet. | A30-01 |
| | Tegnet dato: 21.05.13 | Prosjektnr.: 13102 | | Mål: | | |


tilbygg
tilbygg
1:100
Fasade Nord
1:100
Fasade Vest
1:100
Fasade Sør
1:100
Fasade øst
Ann Kathrine Kvam
tilbygg seksjon 2
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim
Byggemelding Gnr 25 Bnr 55
Vika Plan Arkitekt
Konstantine Gossler
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.
Fasader
13102
A40-01


220A
220B
25/296
222A
22B
25/55
224
25/5
tegnforklaring
tomtegrense
tilbygg
trafikkområde
grøntareal
gangvei
vanlig snu-
plass for personbil
BYA
eksisterende 166,20 m²
166,20 m²
tillegg 9,60 m²
ny 175,80 m²
tomt 528,00 m²
TU= 33%
uteareal 260,30 m² 50%
BRA
eksisterende 376,90 m²
4,5 biloppst. 81,00 m²
457,90 m²
tillegg 8,50 m²
ny 466,40 m²
BE 1:
BRA 60,30 m²
uteareal 77,40 m²
BE 2:
BRA 95,60 m²
uteareal 72,70 m²
BE 3:
BRA 182,00 m²
uteareal 79,40 m²
1:200
situasjon
Ann Kathrine Kvam
tilbygg seksjon 2
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim
Byggemelding Gnr 25 Bnr 55
Vika Plan Arkitekt
Konstantine Gossler
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.
Situasjonsplan
13102
A10-01

# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 12
2341 LØTEN

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Vera Gravråkmo | BYGG-19/80508<br>oppgis ved alle henvendelser | Bjørnar Rønningen | 09.04.2019 |

**Ranheimsvegen 222 B, godkjent endring av branncelle, oppdeling av inngangsparti**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 25/55/0/0 |
| Bygningsnummer: | 182195170 |
| Ansvarlig søker: | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS |
| Tiltakshaver: | Thorkild Jacob Lote |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

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

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

Vera Gravråkmo
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Thorkild Jacob Lote


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

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






## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

**Generell informasjon**
Vi mottok søknaden 15.02.2019. Søknaden er komplettert 25.03.2019.

Søknaden gjelder endring av «rammetillatelse - fasadeendring og endring i antall boenheter, med dispensasjonssøknad» i delegasjonssak FBR RAM 1424/13, samt endring av denne i delegasjonssak FBR RAM 3645/13. Endringen denne gangen går ut på oppdeling av tidligere felles inngangsparti til to separate innganger.

Boligen er opprinnelig tatt i bruk ca 1953. Det var butikk i første etasje og en boenhet i andre etasje. I 2013 ble det gitt tillatelse til to boenheter i første etasje samt bruksendring av loft som skulle innlemmes i boenheten i andre etasje. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggesaken, til tross for at bygget er tatt i bruk. Det pågår ulovlighetsoppfølging på eiendommen. Arbeidene har pågått uten at ansvarlige foretak har erklært ansvar eller blitt tildelt ansvar. Tiltakshaver og eier av andre etasje har kjøpt boenheten uten å ha fått opplysninger om at boligen ulovlig var tatt i bruk. Det er nå et ønske om å rydde opp i forholdene og få boenhet i andre etasje godkjent.

Historikk sak 12/37572 (felles byggesak for hele huset):
- 24.04.2013, rammetillatelse, fasadeendring og endring i antall boenheter (to nye boenheter nede der det opprinnelig var butikk, samt utvidelse av boenhet i andre etasje til å omfatte loft)
- 04.09.2013, igangsettingstillatelse av hele tiltaket som godkjent i rammetillatelse 24.04.2013
- 25.09.2013, endring av tillatelse, tilbygg i første etasje
- 31.03.2014 opphør av ansvar for Byggmester Klomsten for SØK/PRO/UTF KL1, overordnet ansvar
- 22.04.2014, arbeidet innstilles inntil nye ansvarsretter er på plass
- Ingen bevegelse i byggesaken etter dette, men arbeidene ble utført og bygget ble etter hvert ulovlig tatt i bruk

Vi vurderer at byggetillatelsen fra 2013 fortsatt er gyldig på grunn av arbeidene fortsatte, til tross for at ikke vi mottok opplysninger om at nye foretak tok over ansvaret. I hovedsak er det dermed ferdigattest som mangler i denne byggesaken.

I og med at tiltakshaver ønsker å få ferdigattest på sin boenhet, er det nå kommet inn søknad om bruksendring på loft samt oppdeling av inngangsparti. I og med at vi anser tillatelsen som gyldig for loftet, er det kun oppdelingen av inngangspartiet som nå er avhengig av en godkjenning.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme 15.02.2019 og 25.03.2019 ligger til grunn for vår behandling av søknaden som vi anser som en søknad om endring av gitt tillatelse.

Søknaden gjelder følgende:
- oppdeling av inngangsparti, endring fra tidligere felles inngang/trapperom til to separate innganger som også inkluderer endring av branncelle-inndelingen/bruksenhetene

Det er også søkt om følgende, men som vi vurderer til å fortsatt ha gyldig byggetillatelse fra 2013, men som mangler ferdigattest:

- bruksendring på loft fra tilleggsdel til hoveddel
- takterrasse oppå tilbygg i første etasje

Nytt vindu i andre etasje vurderes til å være en ikke søknadspliktig endring av fasaden da den ikke fører til at byggets karakter endres.


FASADE VEST


FASADE NORD


FASADE SØR


FASADE ØST

Foto av dagens situasjon vedlagt søknaden.

**Planstatus**
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 356C, stadfestet 29.03.2005. Eiendommen er regulert til boligformål.

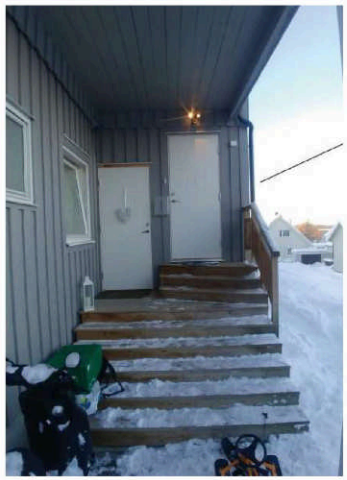
**Privatrettslige forhold**
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

**Naboer**
Naboer og gjenboere er ikke varslet.
Endringen er av innvendig karakter og har ikke betydning for naboer.



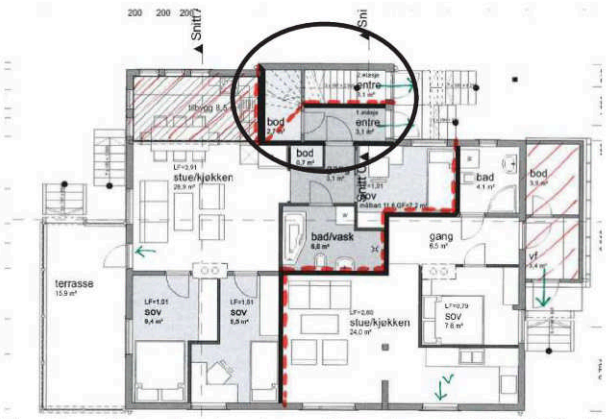


**Byggeprosjektet**
Søkers redegjørelse i forbindelse med forhåndskonferanse, 30.12.2018:
*«… Jeg kjøpte boligen i slutten av 2017. Jeg fikk i møte med kommunen ang bruksendring av loft vite at endringen av inngangen som ble gjort før jeg kjøpte boligen ikke var omsøkt og derfor ikke godkjent. Jeg ønsker nå å få vite hva jeg må gjøre for å få godkjent mitt inngangsparti, da det etter hva jeg forstår, vil være en enkel sak å få godkjent loftet som bo-areal da alle funksjoner er tilgjengelig i min andretasje.*



*Slik jeg forstår det var det tidligere delt inngang mellom seksjon 3 og seksjon 2 under med innvendige ytterdører. Tidligere eier og den andre seksjonseieren ble enig om å sette opp en skillevegg og sette inn to utvendige ytterdører i steden for en felles. Veggen ble satt inn av snekker Samdal (se vedlagt kvittering) som har de rette godkjenningene og gjorde dette arbeid i henhold til brannkrav etc. Det er en pågående sak som følges opp av kommunen rundt andre endringer gjort i seksjon 1 og 2, rettet mot seksjon 2. Slik jeg forstår det er endringen av inngangsparti ikke en del av denne prosessen. …»*

Inngangsparti som tidligere var felles søkes oppdelt i to brannceller. Det er lagt ved foto som viser utført situasjon der en ytterdør tilhører den ene boenheten i første etasje, mens den andre ytterdøren tilhører boenheten i andre etasje og loft.




Tegning vedlagt søknaden «brannskisse» datert 07.06.2013 fra Brannrådgiverne viser endringen/oppdeling av inngangsparti.

**Vurdering/begrunnelse**
Vi ser at det kan være en fordel at boenhetene får separate innganger. Samtidig kan det se ut som at trapp innvendig og utvendig ikke er optimalt utformet med hensyn på brukbarhet og visuelle kvaliteter. Etter en helhetsvurdering vil vi likevel vektlegge at brannsikkerheten blir ivaretatt ved endringen.
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og dere kan søke om ferdigattest.

**Foretak med ansvarsrett**
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. 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.

Tømrerfirma Samdal har erklært ansvarsrett for ombygging av kun den delen av tiltaket som omhandler oppdeling av inngangsparti.

Dere må få på plass ansvarlige foretak som kan påta seg ansvaret for utførelsen på de øvrige delene av tiltaket som er utført.

Når dette er på plass, må dere søke om ferdigattest. Inntil da er bruken av loftet (og de to boenhetene i første etasje) ulovlig.

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

**Igangsettingstillatelse er allerede gitt, og allerede utført.**
**NB. Dere må søke om ferdigattest.**

**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.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

**Tilsyn**
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges 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.

**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

**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.







TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 12
2341 LØTEN

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Vera Gravråkmo | BYGG-19/80508<br>oppgis ved alle henvendelser | Bjørnar Rønningen | 23.04.2019 |

**Ranheimsvegen 222 B, seksjon 3, svar på spørsmål om loft**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 25/55/0/3 |
| Bygningsnummer: | 182195170 |
| Ansvarlig søker: | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS |
| Tiltakshaver: | Thorkild Jacob Lote |

Vi viser til søknad uten ansvarsrett mottatt 14.02.2019 og søknad med ansvarsrett mottatt 25.03.2019. Vi viser også til vedtak om endring av gitt tillatelse 09.04.2019 i dokument BYGG-19/80508-7 der vi godkjente endring av branncelle, nærmere bestemt oppdeling av inngangsparti.

Vi vil her svare ut deres spørsmål mottatt i e-post den 12.04.2019. Utsnitt av deres epost:

*«... Bruksendring av loftet er koblet til tidligere sak. Dette er en sak som er søkt av annen tiltakshaver for en god stund siden. Ny tiltakshaver og eier av leiligheten forsøker å rydde opp i forholdene rundt egen boenhet. Er det ingen mulighet for å få behandlet denne søknaden utenom tidligere sak? (I og med at tidligere sak har annen tiltakshaver og inkluderer mer enn kun søknaden om bruksendring. Bruksendringen på loftet er også i utgangspunktet en forenklet søknad uten ansvarsrett som tiltakshaver selv kan stå ansvarlig for.)*

*Det er nevnt i godkjennelse av det er søkt om takterrasse oppå tilbygg i første etasje. Dette er ukjent for oss, dette er ikke søkt av oss. Viser til tinglyst seksjonering fra 2005, der terrassen er med, ligger vedlagt bilde av den her. ...»*

Vi vurderer at når oppdeling av inngangsparti er ferdig utført og det foreligger ferdigattest for inngangspartiet, vil vi kunne behandle den delen av søknaden som omhandler loftet. I og med at vi allerede er kjent med at arbeidet er utført og tatt i bruk, ber vi dere sende inn søknad om ferdigattest for inngangspartiet så snart som mulig.

Når dette er på plass, vurderer vi at loftet ligger innenfor samme bruksenhet, altså leiligheten i

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

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

andre etasje, seksjon 3. Når det foreligger ny godkjenning på bruksendring av loft innenfor samme bruksenhet (søknad mottatt 14.02.2019), kan tiltakshaver selv søke ferdigattest for loft.

Vi anbefaler at dere trekker bruksendring av loft ut fra den opprinnelige byggesaken fra 2013.

Når det gjelder takterrasse på tilbygget samt veranda på søyler er disse omfattet av den opprinnelige godkjenningen i 2013, men som ble utført uten at nye ansvarsretter var på plass og senere tatt ulovlig i bruk. Dere må innhente ansvarserklæringer fra foretak for utførelsen av disse og deretter søke ferdigattest for dette. Selv om disse er godkjent i forbindelse med seksjonering, er de ikke ferdigstilt etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Vera Gravråkmo som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-19/80508 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Thorkild Jacob Lote







# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Thorkild Jacob Lote

Ranheimsvegen 222 B
7055 RANHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Vera Gravråkmo | BYGG-19/80508<br>oppgis ved alle henvendelser | 24.05.2019 |

**Ranheimsvegen 222 B, bruksendring av loft**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 25/55/0/0, 25/55/0/0 |
| Bygningsnummer: | , 182195170 |
| Ansvarlig søker: | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS |
| Tiltakshaver: | Thorkild Jacob Lote |
| Forhåndskonferanse: | |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

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

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

Vera Gravråkmo
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 14.02.2019. Søknaden er komplettert 25.03.2019, 09.04.2019 og 23.04.2019.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel innenfor det som nå er godkjent som en bruksenhet.

### Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 356C, stadfestet 29.03.2005. 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. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

### Naboer
Naboer og gjenboere er ikke varslet.

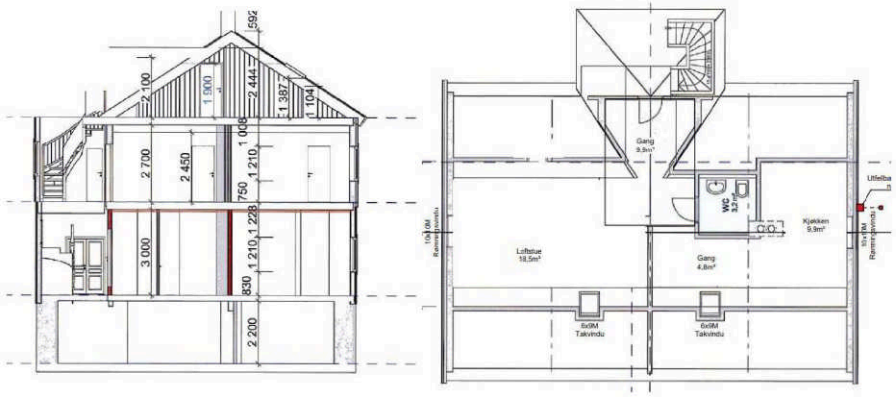
Vi vurderer at søknaden berører endringer internt i boligen og ikke berører naboer.

### Byggeprosjektet
Loftet ble opprinnelig søkt bruksendret samtidig som boenhet i første etasje ble omsøkt endret til to boenheter. Den gamle byggesaken fra 2013 ble aldri avsluttet og loftet ble tatt i bruk uten godkjenning. Søker har nå prøvd å få på plass dette gjennom flere runder. Separering av tidligere felles trappegang er nå godkjent og det foreligger ferdigattest på dette. Dermed vurderer vi brukendringen på loft til å være innenfor brukenheten i andre etasje som nå har egen inngang på bakken med egen trapp opp til leiligheten sin i andre etasje. Fra andre etasje er det den gamle loftstrappen som er adkomst til loftsdelen, men trappen ligger nå altså innenfor branncellen. På loftet er det en gangareal, loftsstue, bad og kjøkken.

Vi vurderer løsningen til å være et greit areal som kan være et supplement til boenheten for øvrig. Vi vil påpeke at arealet ikke er godkjent som en egen boenhet, men kun som en utvidelse av bruksenheten i andre etasje.








På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

## 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.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

### Ferdigattest
Det er allerede søkt om ferdigattest da dette er et allerede utført tiltak. Denne er mottatt og vil bli behandlet snarlig.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan du 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 du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.

Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

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

**Innholdet i klagen**
Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

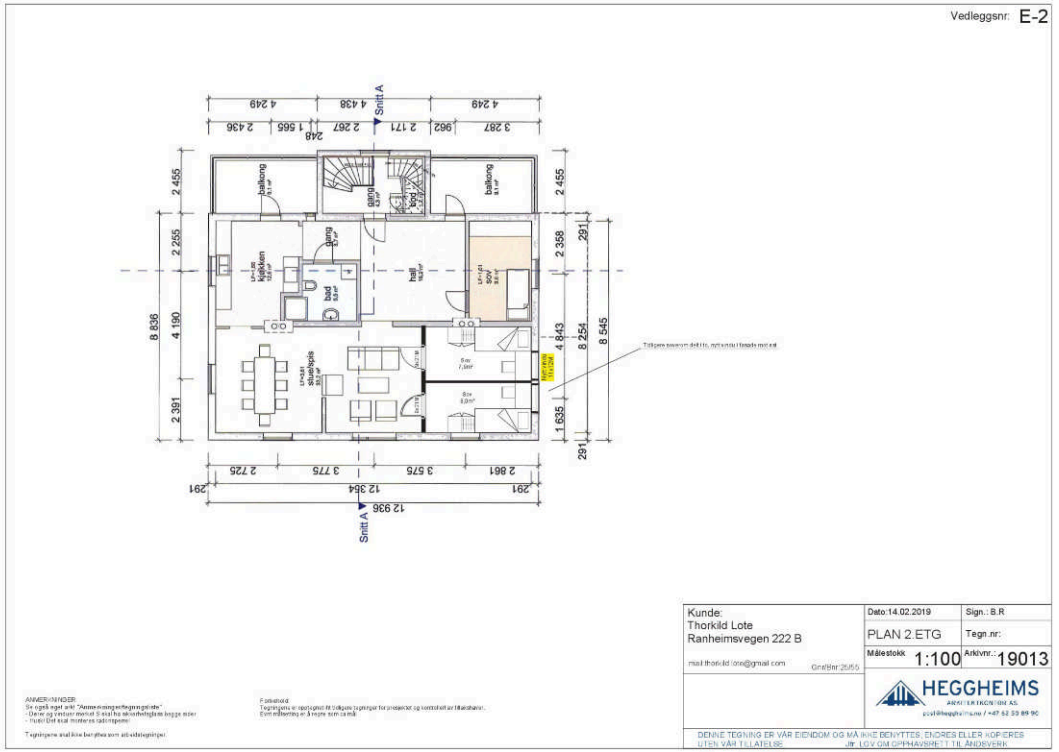
**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

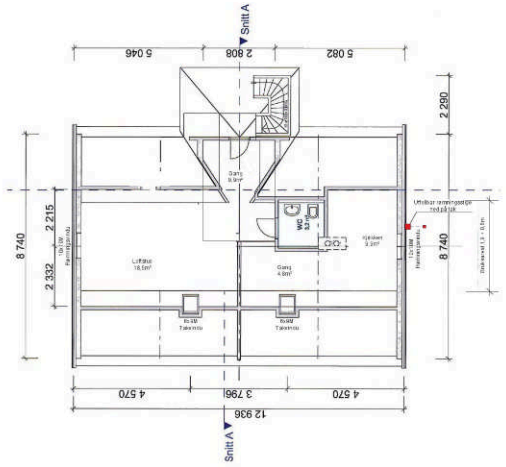
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**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 deg om retten til å kreve slik dekning.





Vedleggsnr: E-3




| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | PLAN LOFT | Tegn.nr: |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS | |

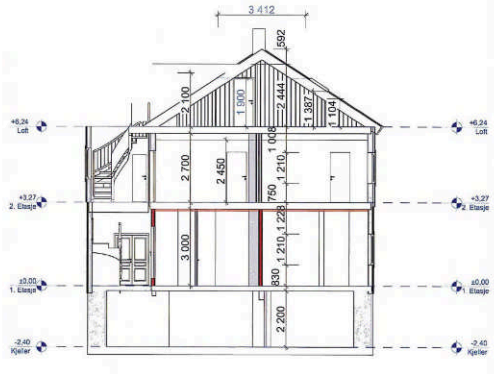
ANMERKNINGER
Se også eget arkt "Anmerkningsoppfegning gitrids"
- Dører og vinduer merket S må ha sikkerhetsglass legge mer
- Husk! Det skal monteres radonsperre

Tegningene skal ikke benyttes som arbeidstegninger.

Fellesarkiv
Tegningene er opplysningsmessige for prosjektet og kontrollert av fliketaker.
Eventuelle feil og mangler må meldes fra til oss.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

Vedleggsnr: E-4




| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | SNITT | Tegn.nr: 2 |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS | |

ANMERKNINGER
Se også eget arkt "Anmerkningsoppfegning gitrids"
- Dører og vinduer merket S må ha sikkerhetsglass legge mer
- Husk! Det skal monteres radonsperre

Tegningene skal ikke benyttes som arbeidstegninger.

Fellesarkiv
Tegningene er opplysningsmessige for prosjektet og kontrollert av fliketaker.
Eventuelle feil og mangler må meldes fra til oss.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

Vedleggsnr: E-5




1:100 Fasade Nord




1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør

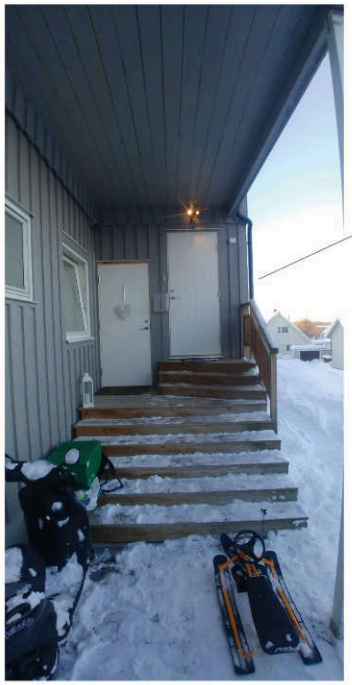


1:100 Fasade øst

| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | FASADER | Tegn.nr: |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS post@heggheimsark.no / +47 53 89 90 | |

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK

Vedleggsnr: E-7




| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | INNGANGSPARTI | Tegn.nr: |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS post@heggheimsark.no / +47 53 89 90 | |

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK

Vedleggsnr: E-6



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SØR

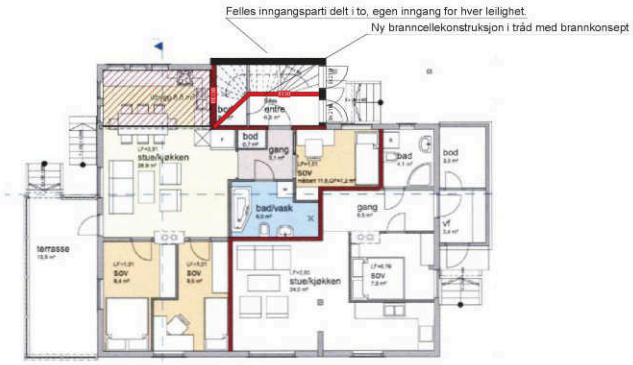


FASADE ØST

| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | BILDE AV FASADER | Tegn.nr: |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS | |

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

Vedleggsnr: E-1

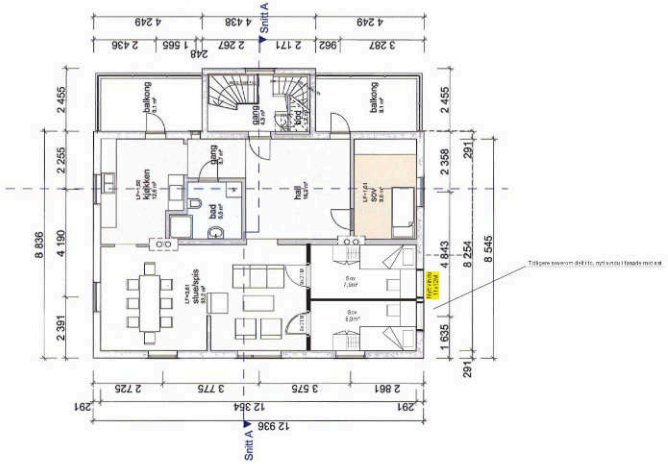



Rev 15.03.2019 - ny branncellekontruksjon

| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | PLAN 1.ETG | Tegn.nr: |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS | |

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

Vedleggsnr: E-2




| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | PLAN 2.ETG | Tegn.nr: |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS | |

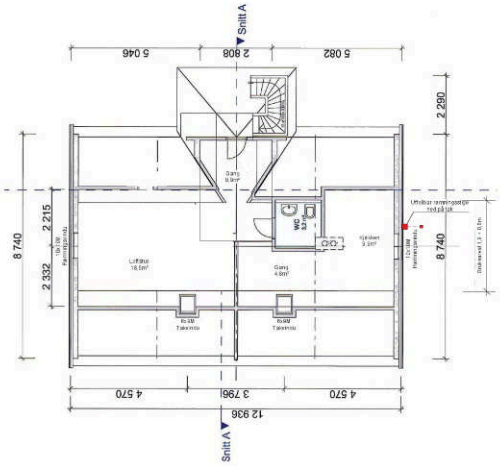
ANMERKNINGER
Se også eget arkt "Anmerkningsfelgning gitrids"
- Dører og vinduer merket S må ha sikkerhetsglass legge mer
- Husk! Det skal monteres radonsperre

Tegningene skal ikke benyttes som arbeidstegninger.

Feilansvar
Tegningene er opplagret fil tidligere tegninger for prosjektet og kontrollert av fildeltaker.
Evt.tilføyelse er å regne som ca.mål.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

Vedleggsnr: E-3




| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | PLAN LOFT | Tegn.nr: |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS | |

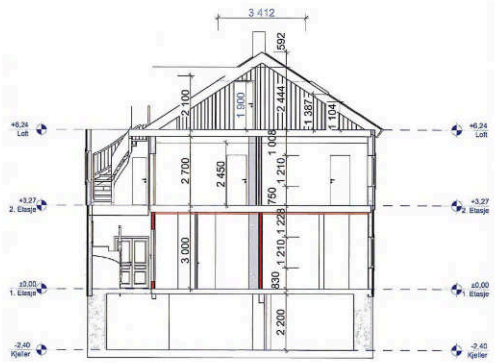
ANMERKNINGER
Se også eget arkt "Anmerkningsfelgning gitrids"
- Dører og vinduer merket S må ha sikkerhetsglass legge mer
- Husk! Det skal monteres radonsperre

Tegningene skal ikke benyttes som arbeidstegninger.

Feilansvar
Tegningene er opplagret fil tidligere tegninger for prosjektet og kontrollert av fildeltaker.
Evt.tilføyelse er å regne som ca.mål.

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

Vedleggsnr: E-4




ANMERKNINGER
Se også eget skriv "Anmerkninger/tegningsgrunnlag"
- Dører og vinduer vises til skal ha sikkerhetsglass begge steder
- Hvitevarer skal monteres iht. produsentens anvisninger

Tegningene skal ikke benyttes som arbeidstegninger.

Fabrikkmål:
Tegningene er opplagret fra tidligere tegninger for prosjektet, og kontrollert av tilstedeværende.
Eventuelle feilmål er å regne som unntak.

| Kunde: | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
|---|---|---|
| Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B | SNITT | Tegn.nr: 2 |
| mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |

HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 33 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

Vedleggsnr: E-5



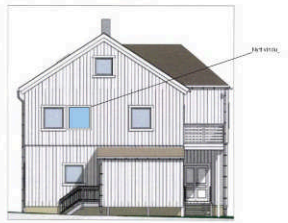
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade øst

| Kunde: | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
|---|---|---|
| Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B | FASADER | Tegn.nr: |
| mail:thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |

HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS
post@heggheims.no / +47 62 33 89 90

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

Vedleggsnr: E-6



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SØR

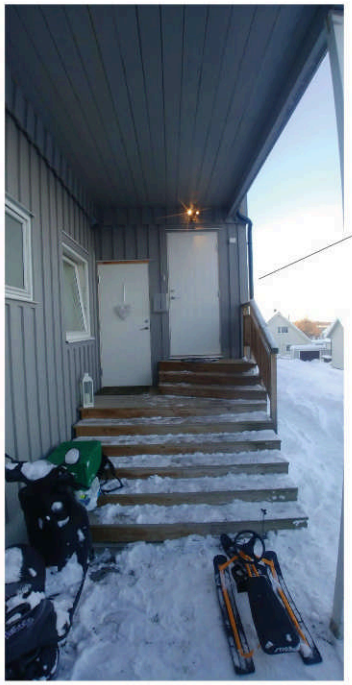


FASADE ØST

| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail.thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | BILDE AV FASADER | Tegn.nr: |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS post@heggheimsark.no / +47 62 33 89 90 | |

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

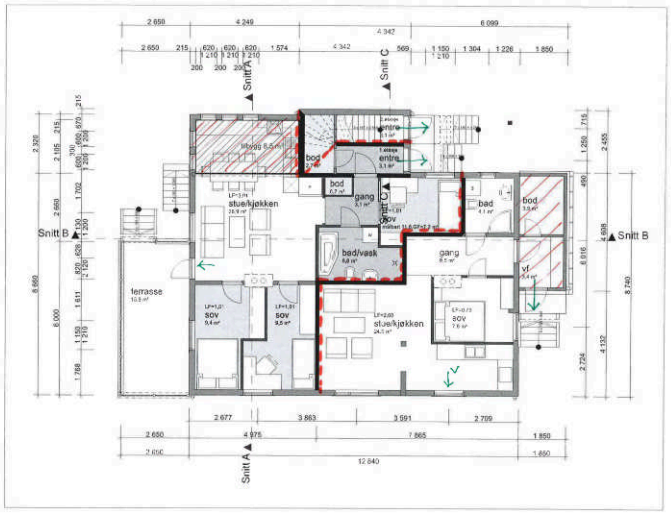
Vedleggsnr: E-7




| | | |
|---|---|---|
| Kunde:<br>Thorkild Lote<br>Ranheimsvegen 222 B<br>mail.thorkild.lote@gmail.com Gnr/Bnr:26/55 | Dato:14.02.2019 | Sign.: B.R |
| | INNGANGSPARTI | Tegn.nr: |
| | Målestokk 1:100 | Arkivnr.: 19013 |
| | HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS post@heggheimsark.no / +47 62 33 89 90 | |

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK.

2013158 - BR.01




1:100

TEGNFORKLARING
- EI30 [B30]
- TAKKONSTR. REI 30 [B30]
- RØMN. RETN.
- RØMN. VIA VINDU/BALKONGDØR

1. Etasje

- UTFELLBAR STIGE
- + HÅNDSLOKKERE
- + FELLES PLOT. BRANNALARMANL.

7/6-13 H.L.
BRANNRÅDGIVERNE...

Tiltak:
Ann Kathrine Kvam
**tilbygg seksjon 2**
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim

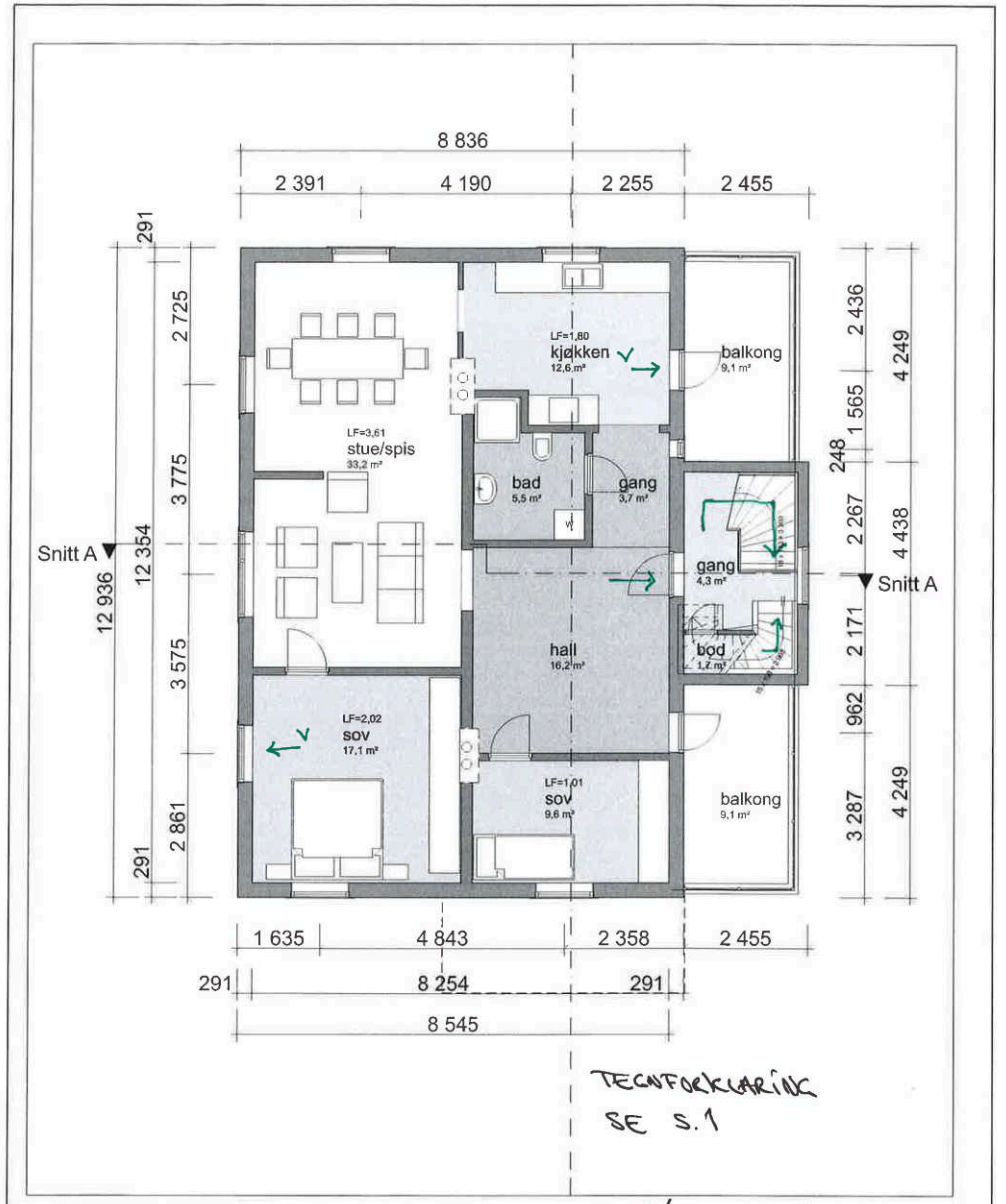
Byggemelding Gnr 25 Bnr 55

Prosjektering/ansvarsgrupper:
- ARK: Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Prosjektnr.: 13102
Tegningsnr.: A20-02
Type tegning: Plan 1. Etasje








TEGNFORKLARING
SE S.1

7/6-13 H.L

1:100

2. Etasje

BRANNRÅDGIVERNE AS

**Tiltakshaver:** Sameiet Ranheimsv. 222
Ranheimsveien 222 7054 Ranheim

ARK: Vika Plan
Arkitekt Konstantine Gossler
Malvikveien 1233
7550 Hommelvik
Tlf. 00 00 00 00
Fax. 00 00 00 00

Skjema / Detalj:
Plan 2. Etasje
3-manns-bolig

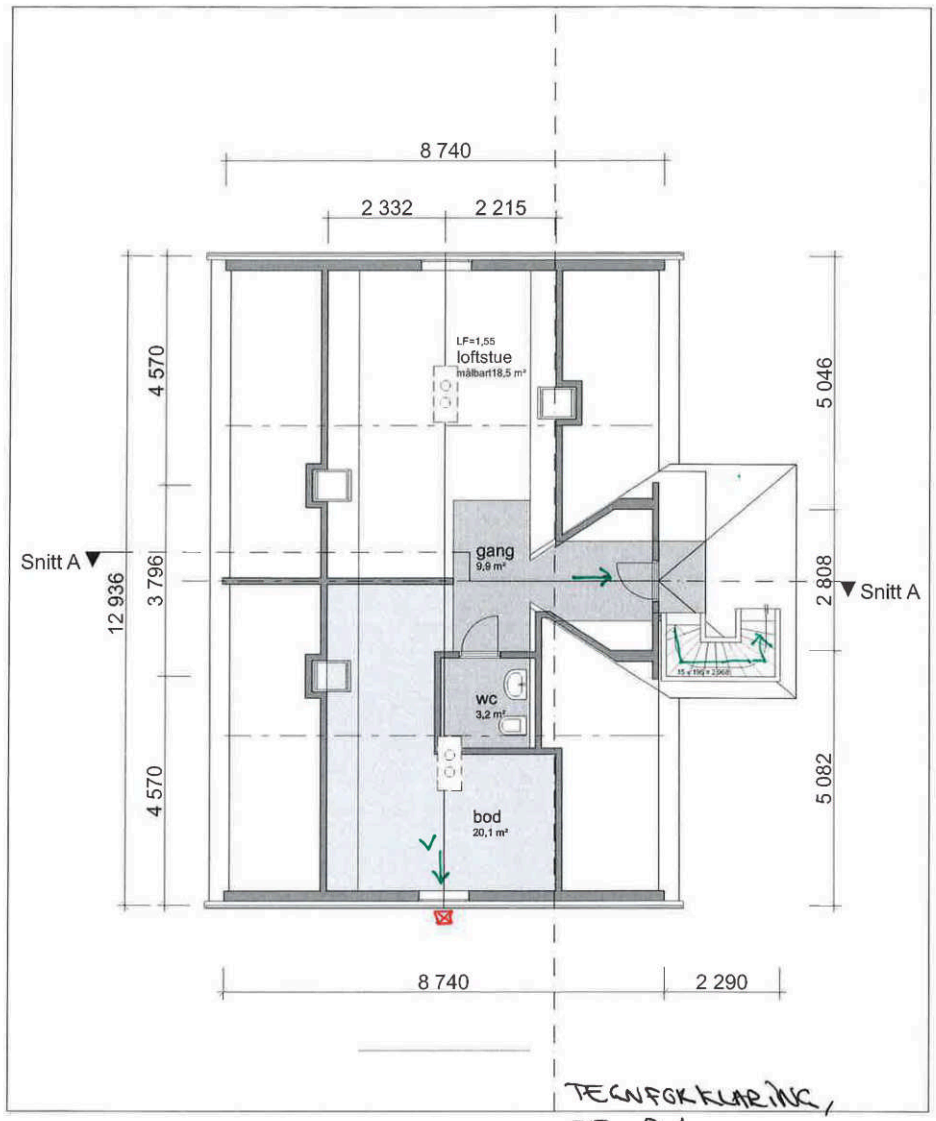
| Korrigert dato: | Tegner: | Kontroll | Målestokk: | Tegningsnr.: |
|---|---|---|---|---|
| | KG | | 1:100 | A20-03 |
| Tegnet dato: | Prosjektnr.: | | Mål: | |
| 10.07.12 | 12064 | | | |

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet.

2013158 - BR.03

S.3/4




TEGNFGK KLARING, SE S. 1

1:100 Loft

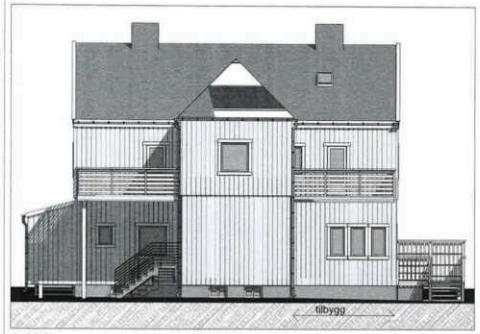
7/6-13 H.L.

BRANNRÅDGIVERNE AS

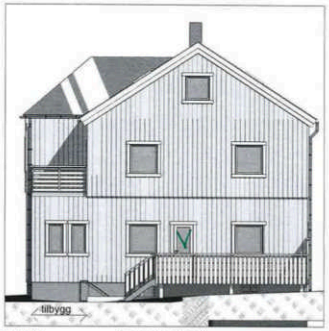
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tiltakshaver:** Sameiet Ranheimsv. 222<br>Ranheimsveien 222 7054 Ranheim | | | | ARK: Vika Plan<br>Arkitekt Konstantine Gossler | Malvikveien 1233<br>7550 Hommelvik<br>Tlf. 00 00 00 00<br>Fax. 00 00 00 00 | |
| Skjema / Detalj:<br>Loft<br>3-manns-bolig | Korrigert dato: | Tegnet dato:<br>10.07.12 | Tegnet:<br>KG | Kontroll | Målestokk:<br>1:100<br>Mål: | © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke<br>NBI ikke byggetegninger, alle mål ma sjekkes på stedet. | Tegningsnr.:<br>A20-04 |
| | | Prosjektnr.:<br>12064 | | | | | |

2013158 - BR.31

S.4/4




1:100 Fasade Nord

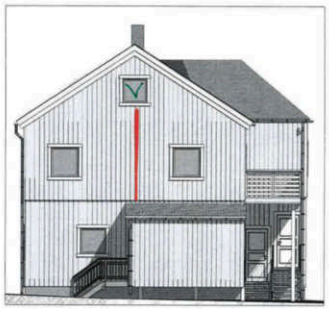



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør

7/6-13 H.L.



1:100 Fasade øst

BRANNRÅDGIVERNE AS

V - RØMM. VINDU

UTKLAPP RØMM. STIGE

Ann Kathrine Kvam
**tilbygg seksjon 2**
Ranheimsveien 222
7054 Ranheim

Byggemelding Gnr 25 Bnr 55

Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.

Dato: 30.05.13
Målestokk: 1:100

Prosjektnr.: 13102
Tegningsnr.: A40-01

Fasader

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

Thorkild Jacob Lote

Horgvegen 2
7055 RANHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Bente Antonsen | BYGG-17/85922<br>oppgis ved alle henvendelser | | 09.01.2018 |

**Ranheimsvegen 222 B - svar på forespørsel om søknadsplikt for nytt vindu**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 25 / 55 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | Thorkild Jacob Lote |
| Tiltakshaver: | Thorkild Jacob Lote |

Byggesakskontoret vurderer på grunnlag av innsendte tegninger, mottatt 18.12.2017, at det å sette inn nytt vindu ikke endrer byggets karakter. Av dette følger at det å sette inn vindu som vist, er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5 første avsnitt bokstav f.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Bente Antonsen som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-17/85922 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Bente Antonsen
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

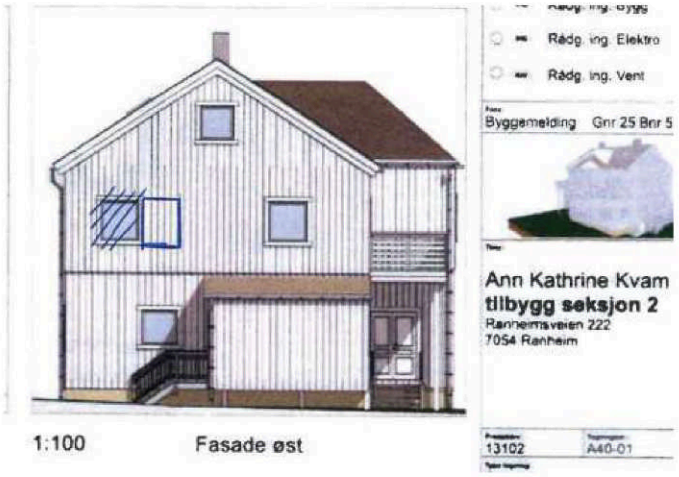

| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

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





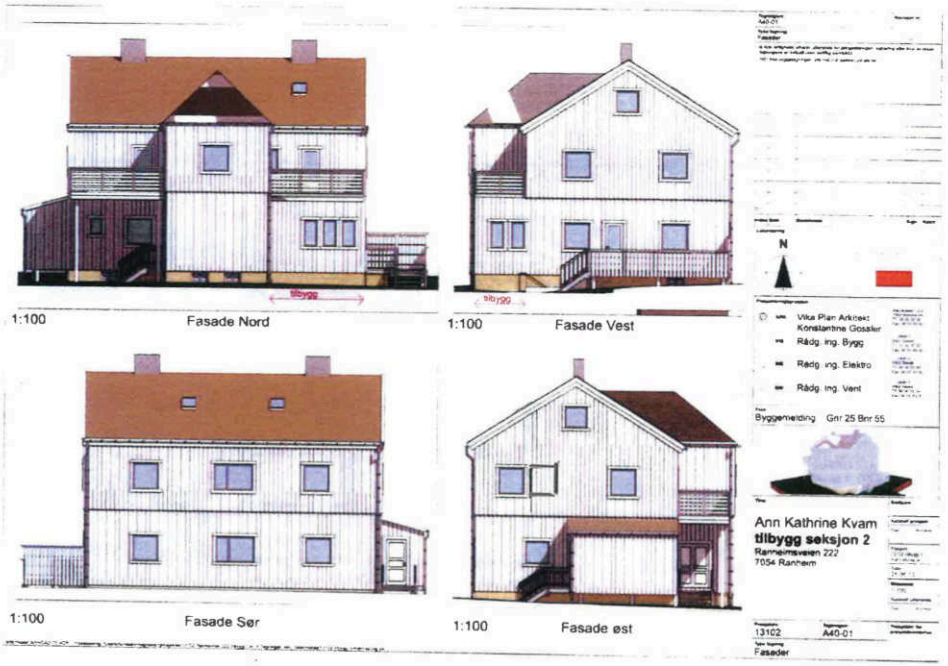

Vi viser til din forespørsel om søknadsplikt angående flytting av vindu, på Ranheimsvegen 222, gnr. 25 bnr. 55, som vist:

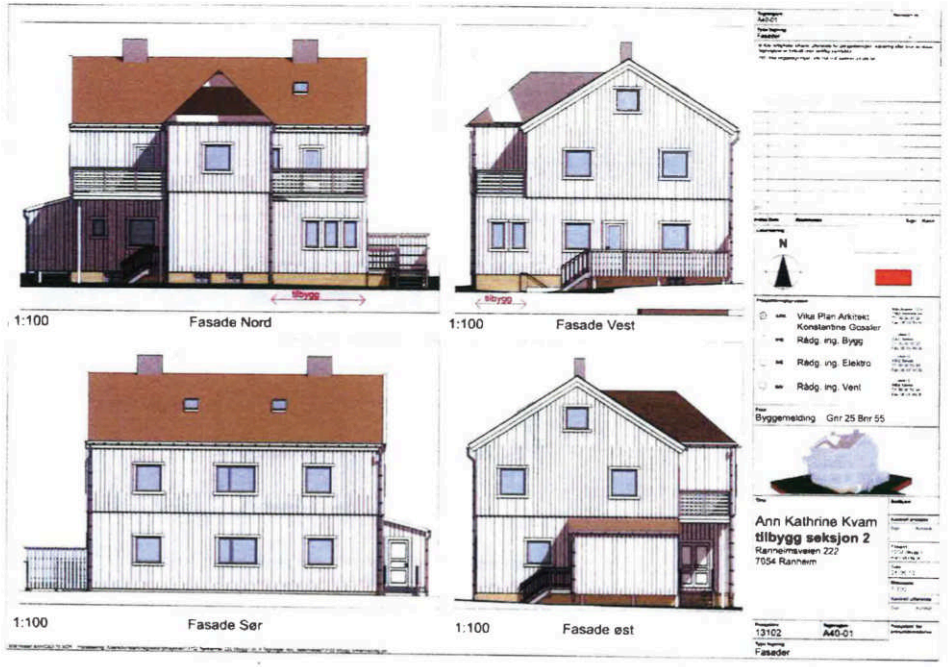



Plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 beskriver en del bygninger, konstruksjoner, anlegg og endringer som ikke er søknadspliktige dersom disse er i samsvar med plan.

På bakgrunn av den mottatte dokumentasjonen vurderer Byggesakskontorets at flytting av vindu er omfattet av pbl § 20-5 første ledd bokstav f) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres

Du trenger dermed ikke søke om tillatelse. Du er likevel ansvarlig for at kravene i plan og bygningsloven følges.


1:100
Fasade Nord
1:100
Fasade Vest
1:100
Fasade Sør
1:100
Fasade øst
N
Vika Plan Arkitekt
Konstantine Gosalei
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent
Byggemelding Gnr 25 Bnr 55
Ann Kathrine Kvam
tilbygg seksjon 2
Ranneimsveien 222
7054 Ranheim
13102
A40-01
Fasader


1:100
Fasade Nord
1:100
Fasade Vest
1:100
Fasade Sør
1:100
Fasade øst
N
Vika Plan Arkitekt
Konstantine Gosalei
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent
Byggemelding Gnr 25 Bnr 55
Ann Kathrine Kvam
tilbygg seksjon 2
Ranneimsveien 222
7054 Ranheim
13102
A40-01
Fasader

TRONDHEIM KOMMUNE

## Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Thorkild Jacob Lote

Ranheimsvegen 222 B
7055 RANHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Vera Gravråkmo | BYGG-19/80508<br>oppgis ved alle henvendelser | 31.05.2019 |

**Ranheimsvegen 222 B, seksjon 3, ferdigattest for bruksendring på loft**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 25/55/0/0, 25/55/0/0 |
| Bygningsnummer: | 182195170 |
| Tiltakshaver: | Thorkild Jacob Lote |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring på loft.

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

Vera Gravråkmo
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS


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

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

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 14.02.2019. Søknaden var avhengig av at oppdeling av inngangsparti / ny inndeling av brannceller/bruksenheter ble godkjent og avsluttet med ferdigattest. Dette foreligger nå i dokumenter:

- godkjent endring av branncelle, oppdeling av inngangsparti (med ansvar) 19/80508-7 (09.04.2019)
- ferdigattest for endring av branncelle, oppdeling av inngangsparti i 19/80508-13 (10.05.2019)

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 19/80508-15 (24.05.2019).

## 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.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse





før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

**Innholdet i klagen**
Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du 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 du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du 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 deg om retten til å kreve slik dekning.

# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

SAGA HUS AS

Jonsvannsveien 64
7052 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Marianne Laanke Losen | BYGG-19/82764<br>(tidligere saksnummer 12/37572)<br>oppgis ved alle henvendelser | | 02.09.2019 |

**Ranheimsvegen 222 B, ferdigattest for fasadeendring, bruksendring og endring i antall boenheter**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 25/55/0/0 |
| Bygningsnummer: | 18219517 |
| Ansvarlig søker: | SAGA HUS AS |
| Tiltakshaver: | Ann Kathrine Kvam |

**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

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Ann Kathrine Kvam


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

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






**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden om ferdigattest 22.08.2019.

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.

Det har i den senere tid pågått en ulovlighetsoppfølging i sak 18/82761. Bakgrunnen for dette er at kommunen i etterkant av vedtak i saken mottok varsel om opphør av ansvarsrett før arbeidene var ferdigstilt for ansvarlig søker og flere relevante ansvarsområder.

I forbindelse med søknad om ferdigattest har Byggesakskontoret mottatt nye erklæringer om ansvarsrett for de fagområdene som ikke har vært dekket. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning. Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 1424/13 (rammetillatelse datert 24.04.2013), vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 3341/13 (igangsettingstillatelse datert 04.09.2013) og vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 3645/13 (endring av tillatelse datert 25.09.2013).

| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | BYGG-19/82764 | 02.09.2019 |

## 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.

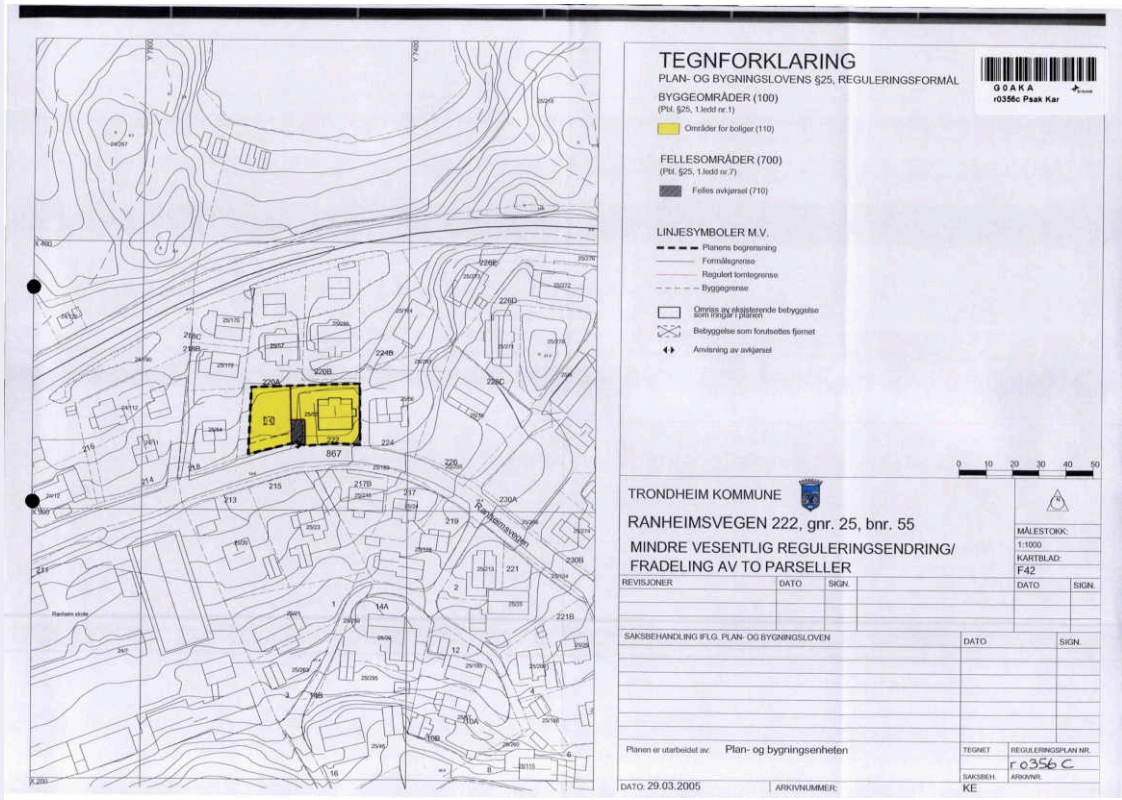
**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

**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.



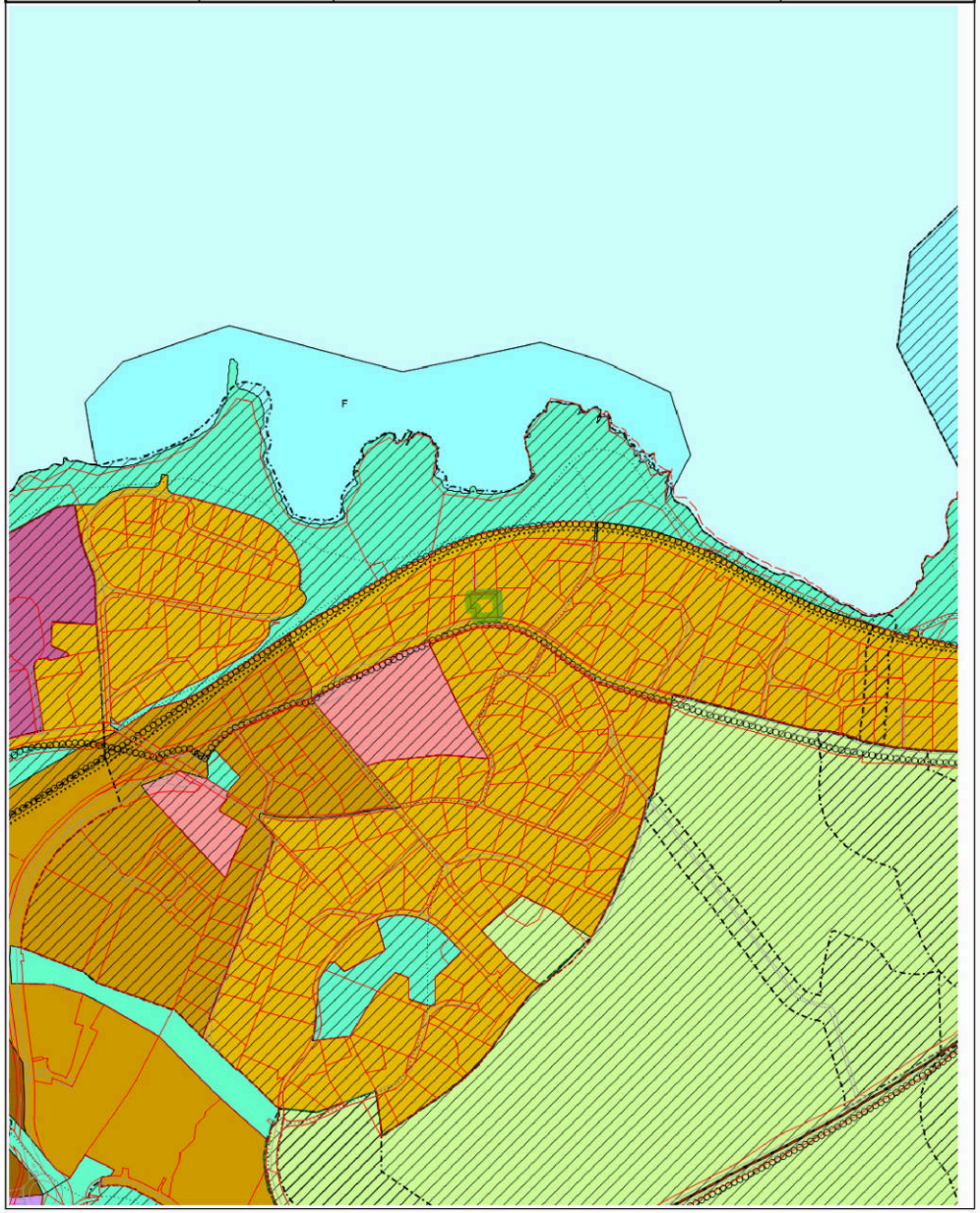


Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 25 | Bnr: 55 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Ranheimsvegen 222B<br>7055 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000





## Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

# Kulturminnekartet

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 25 | Bnr: 55 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Ranheimsvegen 222B<br>7055 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000




21.09.2025 22:05:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.





## Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- B: Høy antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Husnummer med bokstav
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Jernbane
- Havflate
- Kommunalveg gatenavn .
- C: Antikvarisk verdi
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

21.09.2025 22:05:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

# Boligkjøperforsikring

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 900** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 500** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 500** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.*

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250347 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Ranheimsvegen 222B, 7055 Ranheim.
Gnr. 25, Bnr. 55, Snr. 3, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 50250347
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.10.2025

EiendomsMegler 1

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no