

Velkommen til

Sagplassvegen 19, 7054 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sagplassvegen 19
7054 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-

Boligtype	Kjedet enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1998
BRA/BRA-i	159 / 152 m²
Soverom	3

Energimerke 

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!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en lys og flott familiebolig med garasje beliggende på populære Sagplassen!

Boligen sto ferdigstilt i 1998 og bærer preg av å være godt vedlikeholdt. Boligen er innholdsrik og har en effektiv planløsning som går over tre plan. Her får du bl.a tre soverom, to stuer, to bad, kjøkken, vaskerom (opprinnelig bod, ikke omsøkt) og rikelig med lagringsplass i boder. Garasje og plass til ekstra bil i gårdsplass, samt gjesteparkering like ved.

Boligen har flere uteplasser med god plass til sittegrupper og grill m.m. Terrassen på baksiden er på hele 46 kvm og oppleves som lun og skjermet, og her har du i tillegg en stor og grønn plen med god plass for lek og trampoline. På sommerstid nyter du solen fra morgen til kveld på eiendommen.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Tre romslige soverom, med mulighet for etablering av et fjerde rom i del av loftstue
- Romslig kjøkken med plass til frokostbord
- Hovedbadet ble oppusset i 2014 og fremstår svært tiltalende
- Peis og vedovn
- Mye lagringsplass i Innvendig bod i sokkeletasjen, knevegger på loft og ekstern bod i bakkant av garasje. I tillegg står det en frittstående sportsbod helt i enden av plenen
- Sikringsskap med automatsikringer
- Innlagt fiber

Sagplassen er et nyere boligfelt fra rundt 2000-tallet bestående hovedsakelig av familieboliger, og området beskrives best som svært barnevennlig. Her har man trygg skolevei på ca. 400 m rett over skogen til Vikåsen barneskole, i tillegg til kort vei til både Markaplassen ungdomsskole og flere barnehager. 500 m til nærmeste dagligvarebutikk, i tillegg til kun 400m til Nydammen som er en populær badeplass for barn og voksne i alle aldre. Nærområdet byr for øvrig på idrettshall, lekeplasser, fotballbane og flere utfartsområder i Strindmarka som bl.a Tjønnstuggu og Solemsvåttan.

Kort oppsummert er dette en utmerket bolig for deg som ønsker en innholdsrik familiebolig med fin beliggenhet i et barnevennlig område, perfekt for familier.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Sagplassvegen 19, 7054 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 537, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 160 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 149 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 150 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 609,- for Mars 2026 og kr. 1.810,- for desember 2025 Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Andre faste kostnader
Velforeningskontingent: kr 1 500,- pr halvår. Dette går til brøyting, strøing og generelt vedlikehold av lekeplasser/vei osv.

Areal
BRA - i: 152 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 159 m²
TBA: 68 m²
Garasje 17 m²
GUA: 176.00 m²
ALH: 17.00 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
3

Eierform
Eier

Boligtype
Kjedet enebolig

Parkering
I garasje og oppstillingsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 307 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1998 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkeletasje: Entré, gang, vaskerom, bad, bod og 2 soverom.
1 etasje: Stue/spisestue, kjøkken, bad og soverom.
Loftetasje: Stue/kontor.

Standard
Sokkeletasje:

Entré:
Laminat på gulv, malte slette vegger og himlingplater på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap.

Gang med trapp:
Laminat på gulv, malte slette vegger og himlingplater på innvendig tak.
Rommet har vedovn og sotluke.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte slette vegger og himlingplater på innvendig tak.

Soverom2:
Laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingplater på innvendig tak.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater på tak. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert profilert utførelse med laminat benkeplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Flis på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med veggskap og benkeskap i finert glatt utførelse med laminat benkeplate. Videre er det opplegg for vaskemaskin samt installert VVB 200 liter. Mekanisk avtrekk.

Bod:
Laminat på gulv, sponplater og betong på vegger og himlingplater på innvendig tak.

1.etasje:
Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Soverom:
Laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingplater på innvendig tak. Rommet har utgang til luftebalkong

Stue/spisestue:
Laminat på gulv, tapet med profilerte brystningsplater på vegger og himlingplater på innvendig tak. Rommet har vedovn og utgang til terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminatflis på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen med skrog er av laminert utførelse med profilerte fronter i tre og laminat benkeplate med nedfelt

oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Loftetasje:
Loftstue/kontor:
Laminat på gulv, panelplater på vegger og panel med downlights på innvendig tak.
Rommet har tilgang til kneloft og kaldloft via luker i vegg.

Beliggenhet
Boligen har en flott beliggenhet i et veletablert boligområde på Sagplassen, som er et rolig og tilbaketrukket boområde uten gjennomgangstrafikk. Området er kjent for å ha et trygt og godt oppvekstmiljø for barn, med umiddelbar nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole. I tillegg er det kort vei til dagligvarebutikk, idrettshall, lekeplasser og fotballbane.

Like i nærheten ligger Strindmarka som byr på flotte turmuligheter. Strindmarka er et svært populært rekreasjonsområde med flere vann og turstier. Ved Solemstjønna ligger Tjønnstuggu, som drives av Ranheim Idrettslag. Dette er et populært og sosialt møtested for hele bydelens befolkning. Fra boligen er det også gangavstand til Nydammen som er en populær badeplass hvor man kan nyte flotte sommerdager.

Videre er det god offentlig kommunikasjon i området som gjør at også andre sentrale servicefunksjoner som blant annet Trondheim sentrum, Sirkus shopping og City Lade, med alle dets fasiliteter, er lett tilgjengelig.

Adkomst
Følg E6 i retning mot Stjørdal. Etter Grilstadtunnelen tar man av til høyre mot Ranheim, og følger skilting mot Vikåsen. Følg Vikelvveien forbi innkjøring til Vikåsen, og ta deretter til høyre inn på Sagplassvegen. Følg skilting til nr. 19

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1 etasjer og loftsetasje over sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Velforening
Nedre Vikåsen Velforening
Det er pliktig medlemskap i velforeningen som også dekker avgift for grendelaget. Avgiften betales hvert halvår.

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 foreligger byggegodkjente tegninger datert: 02.06.1996

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 02.04.1998

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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
Oransje D. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kjøper kan fritt tegne eget abonnement.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende tettbebyggelse i henhold til Kommuneplanens arealdel 2022-2034.
For eiendommen gjelder reguleringsplan R332a, Vikåsen felt U2, område U2-2, vedtatt av bygningsrådet 24.04.1990. Planen regulerer området til boligformål, og omhandler blant annet omhandler bolig, bebyggelsens plassering og boligtyper.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp, privat veg.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 671 197,- for 2023
Sekundærverdi kr 6 684 786,-.

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.

Eier
Roar Meslo

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6399
Dato: 15.03.1990
Div.rettigh.for kommunen vedr.nettst.nr.1819
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17650
Dato: 21.08.1990
Rett for Trondheim El-Verk til å bygge og innrede en nett-
stasjon på d.e. i h.h.t. tegning nr.T-1601 m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17655

Dato: 21.08.1990
Rett for Trondheim El-Verk til å bygge og innrede en nett-
stasjon på d.e. i h.h.t. tegning nr. T-1600 m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4892
Dato: 24.03.1998
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
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. 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
Takstmannens kommentar til garasje:
Opprinnelig carport er omgjort til garasje, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. En slik omgjøring anses som en bruksendring fra åpen carport til lukket garasje, og er som hovedregel søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Endringen innebærer at konstruksjonen får andre tekniske krav, blant annet knyttet til brannmotstand, ventilasjon og avstand til nabogrense. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt eller gitt kommunal godkjenning for bruksendringen. Kjøper og brukere bør være oppmerksom på dette forholdet og eventuelt avklare status og mulighet for godkjenning med kommunen

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig bod i sokkeleetasje er omgjort til vaskerom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Det opplyses også om at utvendig bod er plassert utenfor boligens tomt og inn på felles tomteareal. Dette er i følge eier godkjent av sameiet.

Det er også utført endringer fra opprinnelig planløsning: Opprinnelig gang i 1. etasje er fjernet til fordel for større bad. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se:
https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Takstmannens kommentar til varige opphold:
Loftsetasjen har kun takvindu og intern trapp som rømningsvei. Takvinduet kan i enkelte tilfeller oppfylle krav til alternativ rømningsvei dersom det gir tilstrekkelig fri åpning og sikker adkomst videre ned til terreng. Det er imidlertid ikke dokumentert at vinduet tilfredsstiller disse kravene, og dagens løsning vurderes derfor ikke å oppfylle forskriftskravet til to uavhengige rømningsveier fra rom for varig opphold.

Et takvindu kan i enkelte tilfeller godkjennes som rømningsvei, men kun dersom det tilfredsstiller følgende: Nedre kant av vinduet er maks 1,0 meter over gulv. Åpningsarealet er minst 0,5 m bredt, 0,6 m høyt, og samlet fri åpning minst 0,5 m². Det må være mulig å komme seg ut på taket og videre ned til terreng på en trygg måte (for eksempel med fastmontert redningsstige eller utvendig adkomst). Takvinkelen må ikke være for bratt, og vinduet må kunne åpnes enkelt uten bruk av verktøy.

BRA-e: Garasje/bod i boligens sokkeplan, men som ikke har direkte adkomst fra boligen. Garasjen har et areal på ca. 17 m², og tilhørende bod har et areal på ca. 4 m².

Meglers kommentar til areal:
Endringen fra carport til garasje, samt endring fra bod til vaskerom, er søknadspliktige tiltak. Dette har ikke blitt omsøkt hos kommunen, og kjøper overtar ansvar og ev. konsekvenser knyttet til dette. Konfr. megler.

Utdrag fra Grendelaget Sagplassvegen 1-21 - Resultatregnskap 2023
Sum driftsinntekter: 29 894,00
Sum driftskostnader: 22 172,50
Resultat: 7 721,50

Utdrag fra Grendelaget Sagplassvegen 1-21 - Balanse 2023
Sum omløpsmidler: 64 150,78
SUM EIENDELER: 64 150,78

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % 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 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, 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. 3.203,-
Fotograf kr. 3.950,-
Tilstandsrapport kr. 15.000,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 1.188,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Obron Takst (Vegard Garvik)
- Fotograf Nonstad Foto (Julian Nonstad)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling AS)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-10-2025 av Vegard Garvik i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Altan
Utvendig - Terrasse
Utvendig - Utvendig bod
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom under terreng
Innvendig - Innvendige trapper
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater gulv
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater gulv
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
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
Selger har tegnet 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.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Haagensen rørservice. Beskrivelse av arbeidet: ombygging bad 2 etg. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Milan Skurek Flis og mur. Beskrivelse av arbeidet: Ombygging bad 2 etg. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Lipton Snekkerservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Ombygging bad 2 etg. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Beskrivelse av arbeidet: Ombygging bad 2 etg, utført av venn som er elektriker hos Vintervoll AS. Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Nybygg.

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. Noe vanninntregning fra luftebalkong inn i garasje ved store nedbørsmengder.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Tore Ligaard. Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør Ny garasjeport med portåpner. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Utvendig renhold AS. Beskrivelse av arbeidet: Mosefjerning og impregnering av tak.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Tore Ligaard AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport med åpner.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Muselort har vært observert i garasje. Se tiltak under Et og annet sølvkre er fra tid til annen observert i gang, 1etg. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS. Beskrivelse av arbeidet: Opprettet forsikringssak ift forhold om observasjon av sølvkre og repr fra Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS kom 13.02.2026 og foretok giftbehandling mot sølvkre. Problemet ser nå ut til å være rettet. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Beskrivelse av arbeidet: oppgradering av musebånd, fjerning av vedstabel inntil vegg og feller i garasjen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Haagensen rørservice. Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid renovering bad 2 etg. Reparasjon utekran bakside.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Vintervoll. Beskrivelse av arbeidet: Opplegg ny kurs, overspenningsvern og lader til elbil. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat og temp.føler på bad 2 etg.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Oppføring av utebod etter avtale med sameiet.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Loftstue pusset opp.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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
- Tilstandsrapport datert 10.10.2025
- Selgers egenerklæring datert 24.04.2026
- Energiattest
- Vedtekter for grendelaget
- Regnskap grendelaget 2023
- Referat fra grendelagsmøte 2024
- Midlertidig brukstillatelse 02.04.1998
- Byggegodkjente tegninger datert: 02.06.1996
- Reguleringsplaner med bestemmelser
- Nabolagsprofil
- Tinglyste erklæringer

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
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
Epost: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






























Electrolux


Electrolux


GRILLKUNGEN CRAIG WHITSON
INGEN RØYK UTEN GRILL






LISBON
PORTUGAL
BANGKOK
THAILAND
MARSEILLE
FRANCE


LISBON
PORTUGAL
BANGKOK
THAILAND
MARSEILLE
FRANCE










Trollbo













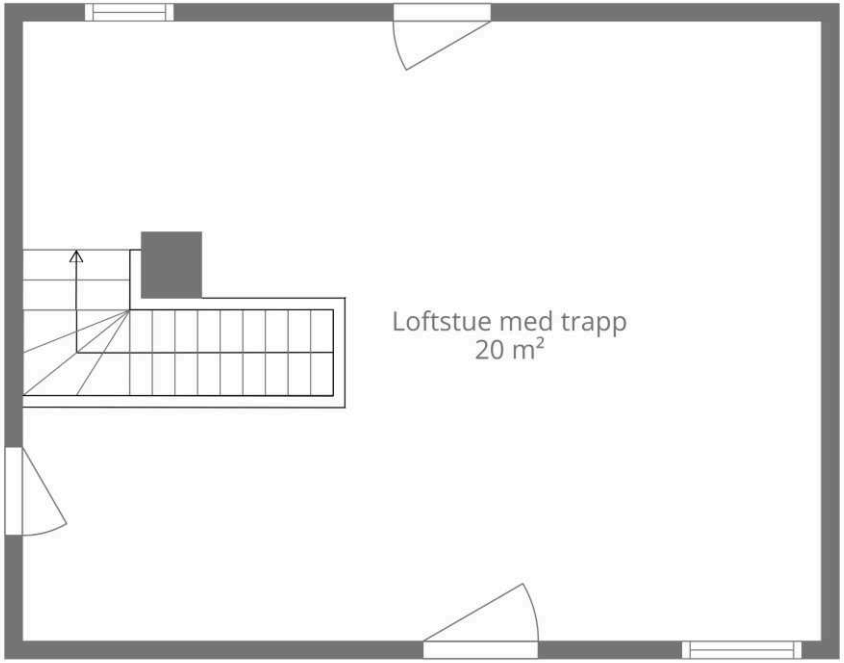

19
17


19









OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

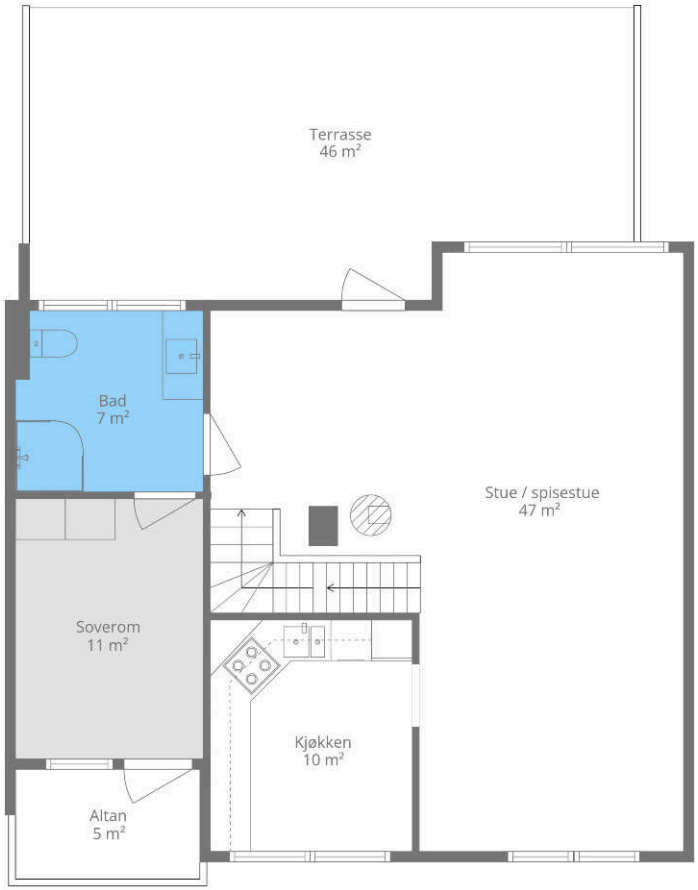


OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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.

Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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.

Tilstandsrapport

Kjedehus
Sagplassvegen 19 , 7054 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 23, bnr. 537

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 152 m²



OBRON

Befaringsdato: 10.10.2025 **Rapportdato:** 30.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1487 **Referansenummer:** TX3044

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

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.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

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.

Sagplassvegen 19 , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 537
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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 normal bruksstand, hvor det ikke er behov for umiddelbare tiltak (normal/forventbar alder- og bruksslitasje legges da til grunn for de enkelt bygningsdelene som er beskrevet i rapporten). Det er likevel enkelte avvik og bygningsdeler som er av eldre beskaffenhet og som kan kreve tiltak innen rimelig tid, så vær obs dette. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Kjedehus - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i 1 etasjer og loftsetasje over sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad sokkeletasje
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater på tak. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert profilert utførelse med laminat benkeplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Flis på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med veggskap og benkeskap i finert glatt utførelse med laminat benkeplate. Videre er det opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Mekanisk avtrekk.

Bad 1 etasje
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med laminatflis på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen med skrog er av laminert utførelse med profilerte fronter i tre og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Rør i rør-system.
Varmtvannsbereder.
Sentralstøvsuger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig bod i sokkeleetasje er omgjort til vaskerom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Det opplyses også om at utvendig bod er plassert utenfor boligens tomt og inn på felles tomteareal. Dette er i følge eier godkjent av sameiet.
Det er også utført endringer fra opprinnelig planløsning: Opprinnelig gang i 1 etasje er fjernet til fordel for større bad. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig carport er omgjort til garasje, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. En slik omgjøring anses som en bruksendring fra åpen carport til lukket garasje, og er som hovedregel søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.
Endringen innebærer at konstruksjonen får andre tekniske krav, blant annet knyttet til brannmotstand, ventilasjon og avstand til nabogrense. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt eller gitt kommunal godkjenning for bruksendringen.

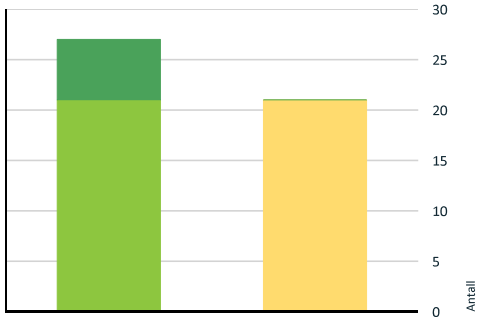
Kjøper og brukere bør være oppmerksom på dette forholdet og eventuelt avklare status og mulighet for godkjenning med kommunen.

Sagplassvegen 19 , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 537
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

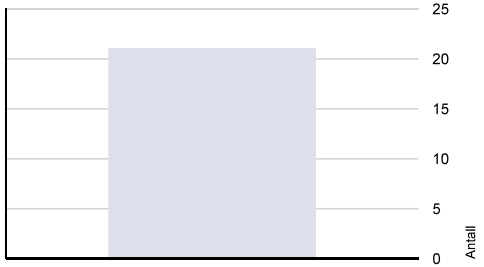
Fordeling av tilstandsgrader



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

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Altan	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Utvendig bod	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser om at det ble utført mose-fjerning og impregnering av tak i 2025.
Kontroll av yttertak kan også ses i sammen med "takkonstruksjon/loft" der det er tilgjengelig loftrom som også kan gi en pekepinn på om er symptomet på lekkasjer/avvik som kan relateres til taktekking/undertak, beslag o.l.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og/eller fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige uten sikring. Ev. nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det ble påvist stedvis synlig slitasje/korrosjon på renner/nedløp. Takrenner/nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer, men ut fra alder og slitasje er det sannsynlig at det kan være punktvise lekkasjer (f.eks. i skjøter o.l.) eller at det oppstår i nær fremtid. For å se etter ev. lekkasjer bør det utføres nærmere kontroll i sammenheng med nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men for å hindre snøras som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer, anbefales det å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskrifter. Dette gjelder spesielt der takflater vender mot oppholdsområder, inngangspartier eller offentlige gangveier.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak på renner og nedløp da avviket er beskjedent, men tilsyn og ev. vedlikehold tilrås likevel inne rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har liggende bordkledning. Selve kledningen er fra byggeåret og er i god stand alder tatt i betraktning.

Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Deler av taket har sperrekonstruksjon i tre, hvor det fra underliggende rom er åpent opp til skråtak, og deler av takkonstruksjon har W-takstoler i tre med kryp/kaldloft som er isolert med mineralull mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke i vegg. Deler av kaldloftet mangler gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. På grunn av denne begrensningen kan det forekomme skjulte avvik som ikke lar seg avdekke uten en mer omfattende undersøkelse av hele takkonstruksjonen, og dette bør man være oppmerksom på.

Selve takkonstruksjonen på loftsetasjen er lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden vurderes derfor ut fra det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

Det opplyses om at det på befaringsdagen ble påvist mindre deformasjon på innvendig takpanel ved nedkant av takvinduene, samt observert antydning til rennmerker på pipeløpet i loftsetasjen. Eier opplyser om at dette stammer fra spyling av tak ifb fjerning av mose våren 2025 da det ble steamet med varmt vann og høytrykk. Vær likevel obs på eventuell utvikling på sikt hvor det da kan bli behov for nærmere undesøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og dører med 2-lags glass fra byggeår.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det påvises noe værslitasje på utvendige karmer/rammer.
TG2 er også satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene, særlig med tanke på lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på glassene (fare for punktering). Det ble ikke observert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage da det avhenger av lysforholdene (ofte best synlig i direkte sollys).

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer. Punktering av isolerglass kan oppstå etter 15–20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene er vurdert å være i god stand, sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, og forebygge slitasje, er regelmessig vedlikehold nødvendig. Det anses ikke å være behov for ytterligere tiltak så lenge glassene ikke er punktert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Hovedytterdør

Ytterdør i malt/fabrikkmalt utførelse med glassfelt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Altan

Altan i trekonstruksjoner som er etablert delvis over garasje hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord med takmembran og rekkverk er oppført i malt treverk. Tilkomst fra soverom.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Fra undersiden av altanen ble det observert indikasjoner på at membran/tettesjikt ikke er tett, i form av fuktskjolder i treverket på undersiden samt vanndråper fra overbygget foran garasjen. I henhold til NS 3600 skal det benyttes TG2 når det er påregnelig at membran/tettesjikt er passert 18 år.

Rekkverket er utført i henhold til kravene som gjaldt da bygget/bygningsdelen var ny, og det ble målt en rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. I henhold til NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk. Kravet til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m i TEK17.

Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.

Det bør gjennomføres utbedring av membran/tettesjikt for å hindre videre fuktinntrengning, da fuktskjolder og vanndråper indikerer at tettheten er svekket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen. For å få full oversikt over tilstanden bak panelet på overbygg foran garasjen, må panelet åpnes.

Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard. Ved små barn i hus bør forhøyning vurderes av sikkerhetsmessige årsaker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrasse

Terrasser på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk/levegger er oppført i malt treverk.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det ble påvist stedvis råteskader i terrassebord. Overflater generelt preges også av noe aldrings-/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.

For å forebygge videre utvikling av råteskader og sprekkdannelser bør det gjennomføres nødvendige utskiftinger av skadede terrassebord, samt vedlikehold av overflater. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen, redusert levetid og potensielt svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendig bod

Boligen utvendig bod i på felles tomt hvor hovedkonstruksjonen er av tre oppført på fundamenteter i støpt betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et pulttak og tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist at takrennen er deformert som følge av snølast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrennen bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre korrekt avrenning fra taket. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå videre skadeutvikling på rennen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Sagplassvegen 19 , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 537
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Laminat på gulv, tapet og malte overflater på vegger og panel og himlingsplater på innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene. Det opplyses om at en av himlingsplatene på stue i 1 etasje har en mindre skade. Avviket er begrenset og har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk).

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i sokkelplan er støpt dekke/plate på mark. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Sokkeletasje og 1 etasje har kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

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.

Det ble målt ca. 20 mm. høydeforskjell i etasjeskille på loftstue.

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.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn plassert i gang i sokkel og på stue i 1 etasje. Sotluke ble påvist i gang i sokkeletasje. Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. For eventuell ytterligere kontroll av piper (trykktesting/kamerakontroll o.l.) for ildstedet må det lokale feiervesenet kontaktes. Eier opplyser om at det i senere tid har blitt utført kontroll av feiervesenet uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det ble påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen i sokkeletasje. Det ble på befaringsdagen også påvist rennemerker etter sotvann fra sotluken, men dette er nå utbedret/malt over av eier.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
• Pipa må pusses/behandles.

Det bør utbedres sprekker i ildfast stein inne i ovnen for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader på ovnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har sokkelplan med murte/støpte vegger mot terreng som delvis er innkledd innkledd med trekonstruksjoner og delvis har fritt eksponert betongvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved overflatesøk på fritt eksponert betongvegg ble det indikert noe fukt ved fuktsøk, spesielt i overgang mellom gulv og yttervegger. Det er også synlige saltutslag som indikerer tidvis fukttransport i murkonstruksjonene.

Det kan være flere årsaker til dette, enten enkeltvis eller i kombinasjon, som aldringsslitt drenering/utvendig fuktsikring, tilsig av overflatevann grunnet avvikende terrengforhold, samt at det på byggetidspunktet ikke var vanlig med omfattende tiltak for fuktsikring mot grunn. Det vil alltid kunne forekomme noe fuktopptrekk fra grunnen som kan gi utslag, selv med velfungerende drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ingen umiddelbare tiltak, men uavhengig av dette anbefales jevnlig observasjon og kontroll av overflater for å følge med på eventuell utvikling av fuktproblematikk. Ved fremtidig oppgradering av arealene i kjeller bør det etableres fuktsikring mot grunn samt gulvvarme, for å redusere risikoen for fuktskader og forbedre inneklimaet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

NS3600 legger til grunn at rekkverk skal vurderes ut fra dagens krav. Dagens krav er at rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn samt at åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Trappeløpet skal også ha håndløper på begge sider.

Med unntak av manglende håndløper på begge sider, er rekkverket er i hht. kravene som lå til grunn på tidspunktet boligen ble byggemeldt/oppført. Eier opplyser om at håndløper ligger på kneloft og kan monteres om ønskelig.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte karmer med profilerte formpresset/fabrikkmalte dørblad. Eier opplyser om at alle innvendige dører er skiftet i 2014-2015. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.
Basert på gjennomgående høy alder på skjulte tettesjikt er både tilstanden og eventuell gjenværende brukstid usikker. Dette tilsier at en renovering bør vurderes i nær fremtid. Våtrommet anses likevel fortsatt som funksjonelt, forutsatt at dusjkabinett benyttes ved dusjing, inntil en fremtidig renovering blir gjennomført.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og himlingsplater på tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekk i flis ved rørgjennomføring under servant. Det ble også påvist hull i vegg etter tidligere innfestinger.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Hull i vegg/membran må tettes. En bør av til sjekke hullene og ev vedlikeholde med ny silikon ved behov.
Vær obs videre utvikling av sprekk i flis som kan medføre behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er noe fall til sluk, men fallforholdene er meget begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 3 mm. Det er imidlertid etablert en oppkant under dørterskel som er målt til ca. 1,5 cm, så fremt denne er tett så er det er ikke direkte fare for at vann ikke går til sluk selv om fallforhold ikke tilfredsstiller dagens krav.

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.

Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

For kostnadsestimatet legges til grunn oppretting og nye flis på gulvet (ikke en totalrenovering av våtrommet). Det anføres at dette er et eldre våtrom (fra byggeåret), hvor vil det da være mest rasjonelt samtidig å foreta full renovering av våtrommet som da også gjerne omfatter rør- og elektrisk opplegg, selv om disse installasjonene normalt kan ha vesentlig lengre bruks-/levetid en selve tettesjiktet.

Det kan også være mulig å etablere nytt tettesjikt og nye flis på eksiterende flis, men det anbefales ikke på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år, og når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak

Sagplassvegen 19 , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 537
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• 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.

Jfr. hulltaking; det ble ikke påvist noe unormalt.

Det er installert dusjkabinett og det bør fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av en fremtidig oppgradering/renovering. Dusjvannet ledes fra kabinettet via avløp direkte ned i sluket. En slik løsning vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det presiseres at dusjkabinett kun begrenser risikoen ved dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert profilert utførelse med laminat benkeplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

Det ble på befaringsdagen påvist noe slitasje/sår på servantskap, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

SOKKELETASJE > BAD

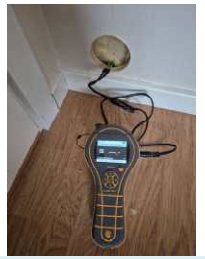
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil/kanal tilsluttet sentralt avtrekk for boligen. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.

Våtrommet er vurdert og kontrollert med utgangspunkt i at det fungerer som vaskerom. Rommet er dermed ikke eksponert for bruksvann (dusjvann) på samme måte som et bad.

Selv om eksponeringsnivået er lavere enn i et bad, regnes et vaskerom også som et våtrom. Gulv og utsatte områder må tåle vannsøl og fukt, og skal derfor være utført med vanntett sjikt. Dette inkluderer hele gulvflaten. Eventuelt lekkasjevann skal kunne ledes til sluket på en trygg måte.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv hvor fallforholdene er begrenset og gulvet fremstår som tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Gulvet er tilnærmet flatt, noe som gir begrensede fallforhold mot sluk. Det ble også observert sølvkre i sluket og sprekk i flis ved sluk samt stedvis bom i flis.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• 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.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å etablere en tett oppkant under dørblad/terskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann og redusere risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Begrensede fallforhold kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader, sopp og uønsket insektaktivitet som sølvkre.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med punkt for sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år, og når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble ikke påvist symptomer på utilsiktet fukt/lekkasjer (jfr. hulltaking), men TG2 er likevel anført på skjult tettesjikt med bakgrunn i høy alder samt at membran/tettesjikt på vegger er manglende. Over tid vil de fleste membran-typer bli "sprø", og det er da stor risiko for funksjonssvikt hvor lekkasjer plutselig kan oppstå.

For kostnadsestimatet legges til grunn utskifting av tettesjikt og overflatematerialer (ikke en totalrenovering av våtrommet). Ev. utskifting av tettesjikt er uansett omfattende og på eldre våtrom vil det da være mest rasjonelt samtidig å foreta full renovering av våtrommet som da også gjerne omfatter rør- og elektrisk opplegg, selv om disse installasjonene normalt kan ha vesentlig lengre bruks-/levetid en selve tettesjiktet.

Det kan også være mulig å etablere nytt tettesjikt og nye flis på eksiterende flis, men det anbefales ikke på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med veggskap og benkeskap i finert glatt utførelse med laminat benkeplate. Videre er det opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil/kanal tilsluttet sentralt avtrekk for boligen. Tilluft via ventil i vegg.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (bod) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Sagplassvegen 19 , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 537
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

Generell

Våtrommet ble i følge eier totalrenovert i 2014, hvor også tekniske installasjoner, så som røropplegg inkl. sluk og elektrisk anlegg også er skiftet ut.

Selger opplyser at alle arbeider (membran/tettesjikt, flis, rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

Det opplyses om at det ble påvist oppsprekking i flisfuge over dør til stue, men foreløpig i begrenset omfang. Vær likevel obs på eventuelt utvikling på sikt hvor det da kan bli behov for tiltak.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil/kanal tilsluttet sentralt avtrekk for boligen. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår med laminatflis på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen med skrog er av laminert utførelse med profilerte fronter i tre og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan dermed forekomme både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette nødvendigvis vurderes som vesentlige avvik, men snarere som typiske kosmetiske forhold knyttet til normal bruk og alder.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plastrør (rør i rør) hvor åpen rørstokk er påvist på vaskerom med avrenningsmulighet ned til gulv med sluk.

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at vannrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn). Det ble utført lokale utskiftinger/oppgraderinger i sammenheng med oppgraderinger av bad i 1 etasje.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via felles avtrekk for boligen (ev. avvik kan også være beskrevet under de respektive poster). Avtrekksvifte er plassert på kaldloft og styres fra kjøkkenhetten. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter plassert på vaskerom.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Sentralstøvsuger

Boligen har etablert sentralstøvsuger, hvor sentralen er plassert i bod i garasjen. Anlegget er ikke videre vurdert. Det opplyses at motoren ikke fungerte på befaringsdagen, men dette er ifølge eier nå utbedret.

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 med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen.

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

Sagplassvegen 19 , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 537
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

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.
   1998
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

   Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere, og ev. om det da finnes samsvarserklæringer.
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 er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Bygget er oppført på stabil byggegrunn basert på visuelle observasjoner av grunnmurens synlige deler utvendig og innvendig.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring/dreneringen er fra byggeår og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble på fritt eksponert betongvegg indikert forhøyede fuktmålinger - avtagende opp mot jordbånd samt stedvis salt -kalkutslag. Årsak til dette antas å være en kombinasjon av slitt utvendig fuktsikring/drenering kombinert med fuktopptrekk fra grunnen da det ikke var vanlig med fuktsperre under kjellergulv på oppføringstidspunktet.

Et kapillært opptrekk av jordfuktighet i gulv vil derfor være påregnelig. Fukten vurderes slik den er fremtreden i dag og såfremt murflatene er fritt eksponert til ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning såfremt god ventilering ivaretas.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør vurderes å gjennomføre kamerakontroll av drensrør for å avdekke eventuelle skader eller blokkeringer, samt vurdere behov for spyling eller rengjøring. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for fuktskader i kjellervegger og gulv, samt forverring av eksisterende salt- og kalkutslag. Over tid kan dette føre til redusert konstruksjonssikkerhet og inneklimaproblemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong som er delvis utforet og innkledd på innsiden, og skjult under terreng på utsiden. På grunn av dette blir også kontrollen meget begrenset. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer mot vei er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mindre sprekker og/eller skjevheter i muren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at muren mister sin stabilitet over tid. Det anbefales å holde muren under oppsikt for å oppdage eventuelle endringer som kan kreve ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Bygningen er med sokkelplan hvor tomten er opparbeidet med flate partier på begge sider av bygget. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

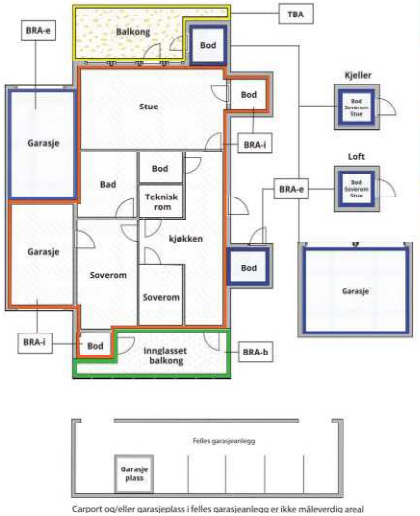
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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

Kjedehus

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)
Sokkeletasje	56			56	17		56
Etasje 1	76	7		83	51		83
Loftsetasje	20			20		17	37
SUM	**152**	**7**			**68**	**17**	**176**
SUM BRA	**159**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré, gang m/trapp, 2 soverom, bad, vaskerom, bod	Garasje m/bod	
Etasje 1	Stue m/trapp, bad, soverom, kjøkken	Utvendig bod	
Loftsetasje	Tv-stue/kontor		

Kommentar

BRA-e: Garasje/bod som er sammenbygget/tilbygget med i boligen, men som ikke har direkte adkomst fra boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig bod i sokkeleetasje er omgjort til vaskerom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Det opplyses også om at utvendig bod er plassert utenfor boligens tomt og inn på felles tomteareal. Dette er i følge eier godkjent av sameiet.
Det er også utført endringer fra opprinnelig planløsning: Opprinnelig gang i 1 etasje er fjernet til fordel for større bad. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

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: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loftsetasjen har kun takvindu og intern trapp som rømningsvei. Takvinduet kan i enkelte tilfeller oppfylle krav til alternativ rømningsvei dersom det gir tilstrekkelig fri åpning og sikker adkomst videre ned til terreng. Det er imidlertid ikke dokumentert at vinduet tilfredsstiller disse kravene, og dagens løsning vurderes derfor ikke å oppfylle forskriftskravet til to uavhengige rømningsveier fra rom for varig opphold.

Et takvindu kan i enkelte tilfeller godkjennes som rømningsvei, men kun dersom det tilfredsstiller følgende: Nedre kant av vinduet er maks 1,0 meter over gulv. Åpningsarealet er minst 0,5 m bredt, 0,6 m høyt, og samlet fri åpning minst 0,5 m². Det må være mulig å komme seg ut på taket og videre ned til terreng på en trygg måte (for eksempel med fastmontert redningsstige eller utvendig adkomst). Takvinkelen må ikke være for bratt, og vinduet må kunne åpnes enkelt uten bruk av verktøy.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje med bod	

Kommentar

BRA-e: Garasje/bod i boligens sokkeplan, men som ikke har direkte adkomst fra boligen. Garasjen har et areal på ca. 17 m², og tilhørende bod har et areal på ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig carport er omgjort til garasje, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. En slik omgjøring anses som en bruksendring fra åpen carport til lukket garasje, og er som hovedregel søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.
Endringen innebærer at konstruksjonen får andre tekniske krav, blant annet knyttet til brannmotstand, ventilasjon og avstand til nabogrense. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt eller gitt kommunal godkjenning for bruksendringen.

Kjøper og brukere bør være oppmerksom på dette forholdet og eventuelt avklare status og mulighet for godkjenning med kommunen.

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: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

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)
Kjedehus	147	5
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Roar Meslo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	23	537		0	307.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sagplassvegen 19

Hjemmelshaver
Meslo Roar

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
1 600 000	2013	Opphør av samboerskap	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Sagplassvegen 19 , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 537
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har garasje sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre og fundament er belagt med asfalt. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Garasjen har tilhørende bod i bakkant samt automatisk leddport og elbillader.

Det registreres en del synlig fukt fra undersiden av altan som tyder på at det kan være svikt i utvendig tekking. Tiltak/vedlikehold må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.10.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	09.10.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	91	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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

Roar Meslo

Boligen

Sagplassvegen 19
7054 Ranheim

5001-23/537/0/0

- Boligen ble kjøpt 2004
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?:** 2014
   Firmanavn: Haagensen rørservice
   Beskrivelse av arbeidet: ombygging bad 2 etg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Milan Skurek Flis og mur
   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging bad 2 etg
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Lipton Snekkerservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging bad 2 etg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging bad 2 etg, utført av venn som er elektriker hos Vintervoll AS

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

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

Nybygg

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**

Noe vanninntregning fra luftebalkong inn i garasje ved store nedbørsmengder

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Tore Ligaard
   Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør Ny garasjeport med portåpner
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Utvendig renhold AS
   Beskrivelse av arbeidet: Mosefjerning og impregnering av tak

6. 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Tore Ligaard AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport med åpner

8. 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

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Muselort har vært observert i garasje. Se tiltak under

Et og annet sølvkre er fra tid til annen observert i gang, 1etg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS

Beskrivelse av arbeidet: Opprettet forsikringssak ift forhold om observasjon av sølvkre og repr fra Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS kom 13.02.2026 og foretok giftbehandling mot sølvkre. Problemet ser nå ut til å være rettet

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: oppgradering av musebånd, fjerning av vedstabel inntil vegg og feller i garasjen

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. 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?:** 2014

   Firmanavn: Haagensen rørservice

   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid renovering bad 2 etg. Reparasjon utekran bakside

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Vintervoll

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg ny kurs, overspenningsvern og lader til elbil

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Vintervoll AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat og temp.føler på bad 2 etg

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Oppføring av utebod etter avtale med sameiet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Loftstue pusset opp

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

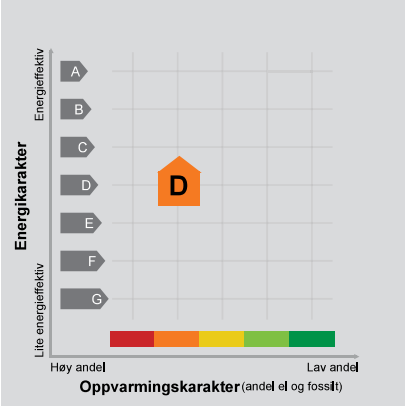
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Sagplassvegen 19
Postnummer	7054
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	537
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10568579
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179487
Dato	13.10.2025



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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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:	Kjedet enebolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Plikten 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

VEDTEKTER GRENDELAGET SAGPLASSVEGEN 1-21

Godkjent på årsmøte den 17.12.2015, gyldig fra 01.01.2016.

1. MEDLEMSKAP

1.1. Eiere av eiendommene i Sagplassvegen fra og med nr. 1 til og med nr. 21 (husnummer med oddetall) utgjør grendelaget Sagplassvegen 1-21. Samtlige eiere, begrenset til ett medlem pr. eiendom, plikter å være medlemmer i grendelaget.

2. FORMÅL

Grendelagets formål er:

2.1. Å eie og drive det fellesareal som er tilskjøtet grendelaget. Vederlaget for fellesarealet er oppgjort ved kjøpet av de enkelte eiendommer. Grendelagets fellesareal vises merkt i gult på vedlegg 'Kartutsnitt'.

2.2. Å ivareta andre felles interesser for beboerne i grendelaget.

3. ORDINÆRT OG EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

3.1. Den øverste myndighet i grendelaget er årsmøtet, som alene kan gi, forandre eller oppheve grendelagets vedtekter.

3.2. Årsmøtet skal

- Godkjenne innkalling til møtet
- Behandle de saker som er nevnt i møteinnkallingen
- Foreta valg til styre
- Føre referat fra møtet, inkludert registrering av deltakere

3.3. Årsmøte avholdes hvert år, med skriftlig innkalling fra grendelagets leder senest 3 uker før møtet. Saksliste med vedlegg, regnskap samt budsjettforslag utsendes senest en uke før årsmøte. Alle medlemmer i grendelaget har forslagsrett. Forslag som ønskes behandlet må være grendelagets leder i hende senest 2 uker før møtet.

3.4. Årsmøtet skal gjennomgå regnskap, forslag til budsjett samt andre saker grendelagets medlemmer måtte fremlegge og som er nevnt i sakspapirene. Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger om andre saker enn det som er nevnt i sakslisten. Men det kan besluttes innkalt til nytt møte for avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

3.5. Saker som berører fellesareal og som har en kostnad eller inntekt på over 10 000 skal være innmeldt som ordinær sak på årsmøtet.

3.6. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles når grendelagets leder bestemmer det, eller når minst ¼ av medlemmene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir skriftlig hvilke saker som kreves behandlet. I begge tilfeller skal det informeres før det innkalles til årsmøte. Det ekstraordinære møtet innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel. Sakspapirer utsendes senest en uke før møtet avholdes. Ekstraordinært årsmøte skal ikke behandle andre saker enn de forsamlingen er innkalt for å behandle.

3.7. Alle saker avgjøres med alminnelig flertall blant de representerte med unntak av:

- Saker som gjelder endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.
- Saker som krever felles finansiering utøver årlig medlemsavgift krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet har grendelagets leder dobbeltstemme.

3.8. På årsmøte har hvert medlem en stemme. Årsmøtet er beslutningsdyktig med det antall medlemmer som er representert.

3.9. Det kan avgis stemme via fullmakt. Slike stemmer godkjennes kun gjennom eget fullmaktsskjema som er fullstendig utfylt. Fullmaktsskjemaet kan inneholde opplysninger om hvordan stemmegiveren ønsker å stemme i hver enkelt sak.

4. GRENDELAGETS STYRE

4.1. Til å administrere de oppgaver som er av felles interesse for beboerne i grendelaget en leder, sekretær og kasserer. Disse utgjør grendelagets styre og velges for ett år av gangen. Grendelagets leder har rettighet til å inngå avtaler på vegne av grendelaget, så fremt den aktuelle avtalen har vært behandlet på årsmøte.

4.2. I akuttsituasjoner der en innkallelse av årsmøte vil føre til uhensiktsmessige forsinkelser, har grendelagets leder utvidet mandat til å ta nødvendige beslutninger om økonomiske utlegg utover budsjett. Grendelagets medlemmer skal likevel i slike tilfeller innkalle til ekstraordinært årsmøte så raskt som mulig.

4.3. Årsmøtet kan utnevne arbeidsgrupper til å jobbe med prosjekter knyttet til oppgradering eller vedlikehold av fellesarealer eller andre formål som gagner fellesskapets interesser.

4.4. Sekretær skal føre møteprotokoll fra styremøter. Kassereren fører grendelagets regnskaper som fremlegges for årsmøtet. Grendelagets midler disponeres av leder og kasserer men økonomiske utlegg og investeringer utover vedtatt budsjett som overstiger kr. 10 000 krever saksbehandling i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

4.5. Alle møtereferater skal distribueres til grendelagets medlemmer.

5. GRENDELAGSAVGIFT OG GODTGJØRELSER

5.1. For å kunne finansiere tiltak av felles interesse innen området plikter alle medlemmer betale en årlig avgift som fastsettes av årsmøtet.

5.2. Den som står som eier av en bolig på forfallsdato for innbetaling av grendelagsavgiften, er ansvarlig for innbetaling av grendelagsavgiften for hele kalenderåret.

5.3. Unnlatelse av å betale den fastsatte grendelagsavgift etter påkrav, medfører at kravet oversendes til rettslig inkasso.

5.4. Det skal normalt ikke utbetales godtgjørelse til medlemmer av grendelaget for arbeid som gjøres for grendelaget. Unntak fra dette skal være forankret i vedtak i årsmøtet. Nødvendige utgifter kan dekkes etter dokumentasjon.

6. RETTIGHETER OG PLIKTER

6.1. De enkelte medlemmer er innbyrdes likestilte når det gjelder rettigheter og forpliktelser mot grendelaget.

6.2. Medlemmene plikter å rette seg etter de vedtak som gjøres av årsmøte vedrørende orden, drift, vedlikehold og sikkerhet på felleseiendommene som eies av grendelaget.

6.3. Medlemmene plikter å betale fastsatt grendelagsavgift.

6.4. Utestående fordringer vis-à-vis grendelaget, er å betrakte som heftelser på den enkeltes eiendom.

7. OPPLØSNING, SAMMENSLUTNING OG DELING

7.1. Oppløsning av grendelaget kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket her gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Grendelagets formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse fordeles likt mellom grendelagets medlemmer.

7.2. Sammenslutning med andre grendelag eller deling av grendelaget anses ikke som oppløsning.

Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra grendelagets kreditorer.

	2023
RESULTAT	
Inntekter	
Kontingenter	*29 600,00*
Ekstraordinære inntekter	*0,00*
Renter	*294,00*
SUM INNTEKTER	***29 894,00***
Kostnader	
Komm. eiend.avg.	*1 202,00*
Utgifter fellesareal	*4 085,00*
Brøyting	*16 875,00*
Dugnad/Sosialt	*0,00*
Gebyr	*10,50*
SUM KOSTNADER	***22 172,50***
RESULTAT	***7 721,50***
BALANSE	
Eiendeler	
Fordringer	*14 600,00*
Bank	*49 550,78*
SUM EIENDELER	***64 150,78***
Egenkapital pr. 01.01	***56 229,28***
Årets resultat	*7 721,50*
Egenkapital pr. 31.12	***63 950,78***
GJELD/AVSETNINGER	*200,00*
SUM GJELD/EGENKAPITAL	***64 150,78***

Referat grendelagsmøte

03.04.2024

Oppmøte

Patrik (leder)	Per Olav
Randi (kasserer)	Kristian
Monica	Per Erik
Ørjan	Stian (sekretær)
Jo	
Torhild	

Saker

Økonomi

Regnskap 2023 viser at økonomien er god. Vi har ved utgangen av 2023 en egenkapital på 64.000. Vi har fått reduserte kommunale avgifter (ca. 3000) pga regelendringer i kommunal eiendomsskatt.

Budsjettet for 2024 legger opp til et overskudd med ca 5.000 kr. Dette inkluderer en viss stigning i brøyte-/kostnader og leie av container.

Dugnad og sosialt

Vi kjører felles dugnad for å fikse opp gata og fellesareal i forkant av konfirmasjoner og 17. mai. Dugnad blir 30. april.

Vi går for sommerfest og håper på bedre oppmøte enn i fjor. Datoen blir lørdag 8. juni. Festkomitéen blir Patrik og Stian. Vi legger opp til aktiviteter for unge og gamle!

Valg av sekretær, kasserer og leder

Ingen endringer i sammensetningen av styret.

Diverse

- Det er fortsatt interesse for å gjøre mer ut av den gamle lekeplassen. Kristian tar rollen som prosjektleder.

Eventuelt

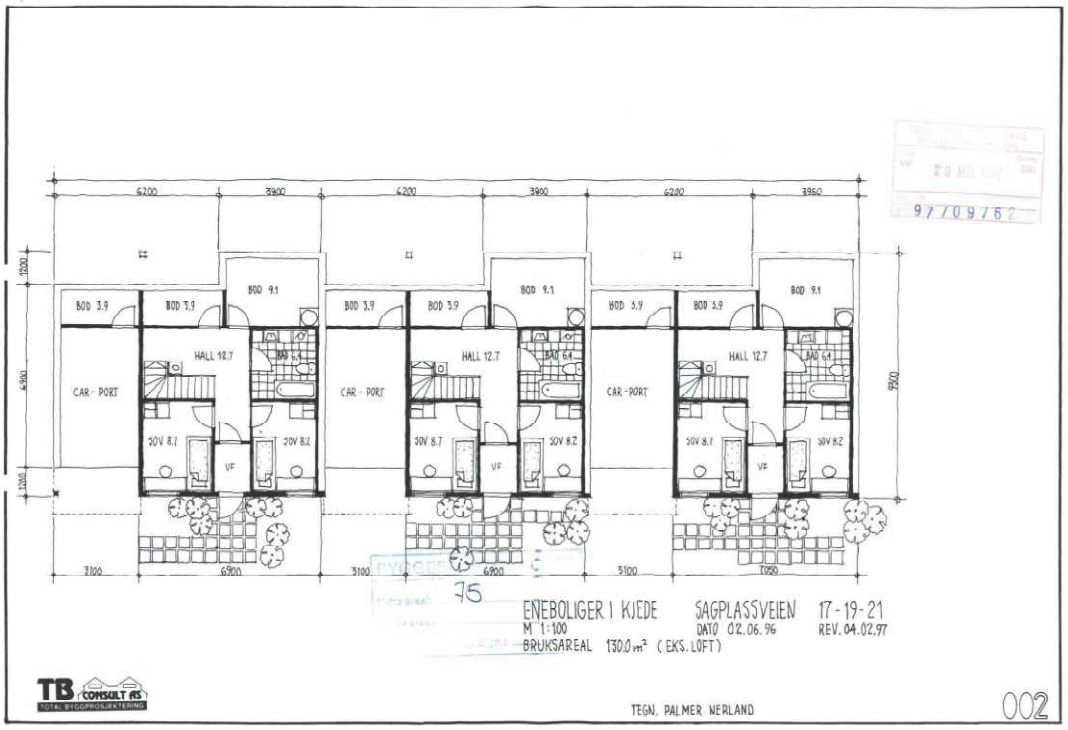
- Lys på parkeringsplassen. Det er kjøpt inn utstyr (Terje) og vi kan trekke strøm fra Kristian. Kristian har ansvar for graving, Stian bistår med muskelkraft.

Beslutninger/aksjoner

- Det settes av inntil 8.000 til innkjøp av lekestativ og utgifter til grunnarbeid for lekeplassen
- Felles dugnad tirsdag 30.april
- Sommerfest lørdag 8. juni.

Neste møte

Neste møte er hos Per Erik/Hege i april 2025.



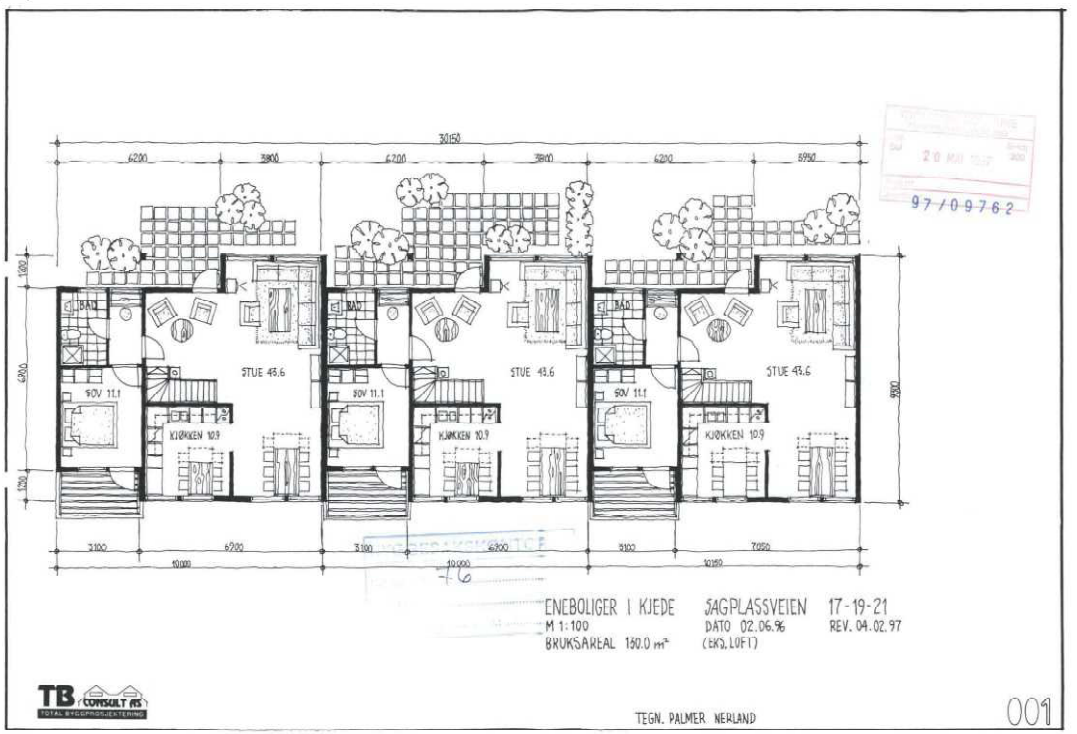
97/09762

ENEBOLIGER I KJEDE SAGPLASSVEIEN 17-19-21
M 1:100 DATO 02.06.96 REV. 04.02.97
BRUKSAREAL 130.0 m² (EKS. LOFT)

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

002



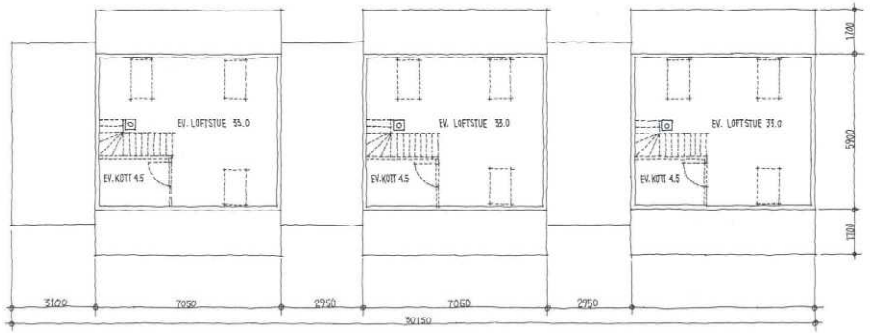
97/09762

ENEBOLIGER I KJEDE SAGPLASSVEIEN 17-19-21
M 1:100 DATO 02.06.96 REV. 04.02.97
BRUKSAREAL 150.0 m² (EKS. LOFT)

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

001



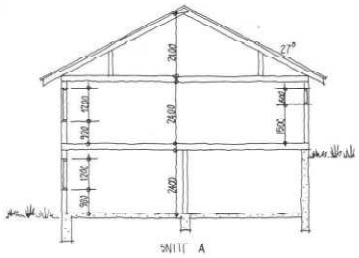
97/09762

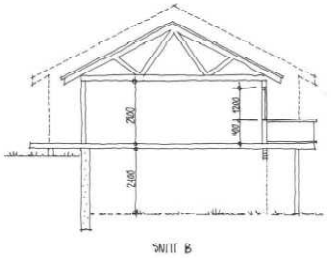
ENEBOLIGER I KJEDE SAGPLASSVEIEN 17-19-21
M 1:100 DATO 02.06.96 REV. 04.07.97

18

TEGN. PALMER NERLAND

007



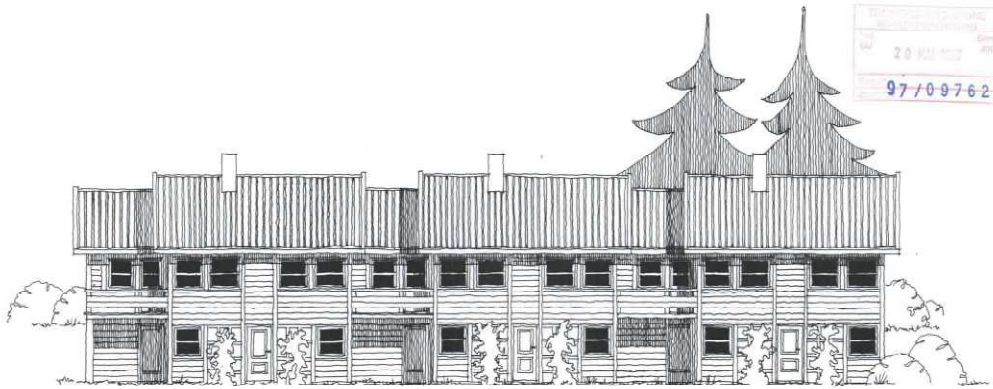


97/09762

ENEBOLIGER I KJEDE SAGPLASSVEIEN 17-19-21
M 1:100 DATO 02.06.96 REV. 04.02.97

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

006



FASADE MOT ØST

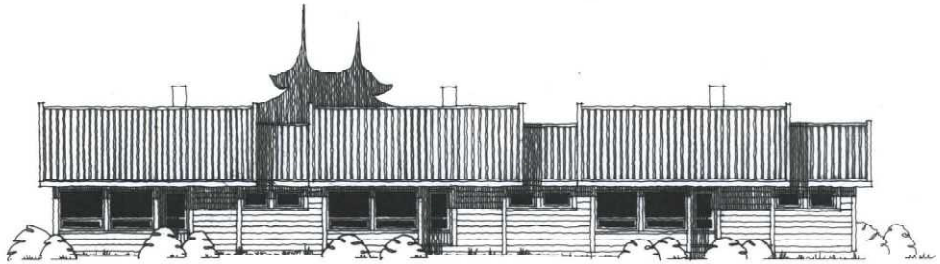
97/09762

ENEBOLIGER I KJEDE SAGPLASSVEIEN 17-19-21
M 1:100 DATO 02.06.96 REV. 04.02.97

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

003



FASADE MOT VEST

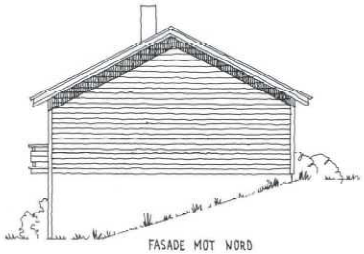
97/09762

ENEBOLIGER I KJEDE SAGPLASSVEIEN 17-19-21
M 1:100 DATO 02.06.96 REV. 04.02.97

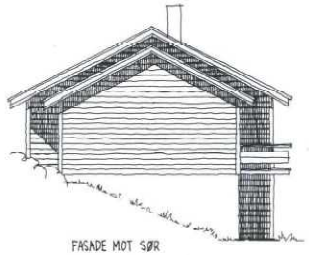
TB CONSULT AS

TEGN. PALMER NERLAND

004



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

ENEBOLIGER I KJEDE SAGPLASSVEIEN 17-19-21

M 1:100 DATO 02.06.96 REV. 04.02.97

TB CONSULT AS

TEGN. PALMER NERLAND

005

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

TB Consult AS
Markaplassen 401
7053 RANHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/09762/1997 oppgis ved alle henvendelser	02.04.1998

BYGGESTED: SAGPLASSVEGEN 19 G.nr.: 23/537

BYGGHERRE: TB Consult AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG OG CARPORT

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den **27.03.98**
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Ragnar Tessem

RagnarTessem

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

038816/98

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1303/97

TB Consult AS
Markaplassen 401
7053 RANHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/09762/1997 oppgis ved alle henvendelser	12.08.97

SAGPLASSVEGEN 19, BYGGESØKNAD FOR BOLIG OG CARPORT

Byggested: SAGPLASSVEGEN 19 G.nr.: 23/537
Byggherre: TB Consult AS
Anmelder: TB Consult AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 20.05.97.

Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden omfatter kjedehus i 1 etasje med sokkel samt mellomliggende carport. Bygningen skal oppføres i trekonstruksjon med utvendig liggende panel og 27° saltak tekket med takstein. Bebygd areal utgjør ca. 95 m².

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Trondheim Bygg og Eiendom har opplyst at grunneiertilskudd inngår i kjøpesum for tomt.

Planstatus
Eiendommen omfattes av "Bebyggelsesplan for Vikåsen Øst Felt U2, område U2-2", R332a, med tilhørende bestemmelser.

Vurdering/begrunnelse
Av bestemmelser til bebyggelsesplanen pkt. 1.1.6 fremgår: *Parsellene skal bebygges med de hustyper som er angitt på plankartet. Det er utarbeidet følgende hustyper: 1, 2, 3, og 4, datert 04.12.89 merket Trondheim kommune - selvbyggertjenesten, Vikåsen Øst - selvbyggerfelt U2.*

Av bestemmelsene pkt. 4.2 fremgår: *Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige gruner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.*

Søkeren har utviklet nye hustyper og søkt om dispensasjon fra bestemmelsenes pkt. 1.1.6. Etter Byggesakskontorets vurdering oppfattes endringene av hystypen å være mindre vesentlig. I tråd med bestemmelsenes pkt. 4.2 finner derfor Byggesakskontoret at den nye hustypen bør kunne aksepteres da boligene forøvrig er utformet og planlagt innenfor bebyggelsesplanens gitte rammer.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Bygningen tillates plassert som vist på situasjonsplanen på vilkår av at den kan innpasses innenfor regulert byggegrense, lovlig avstand fra nabogrense og veg. Ingen del av bygning skal overskride nabogrense.

Det dispenseres i medhold av plan- og bygningsloven § 7 fra bestemmelser til bebyggelsesplanen pkt. 1.1.6 for endret hustype. Det vises til foranstående vurdering / begrunnelse.

Det vises til uttalelsene på situasjonskartet om bl.a. tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeid.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A0 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.

B3 Når bygningen er stukket ut i terrenget, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes i samråd med byggherre/anmelder.

B4 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

B5 Sanitærmelding skal være godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

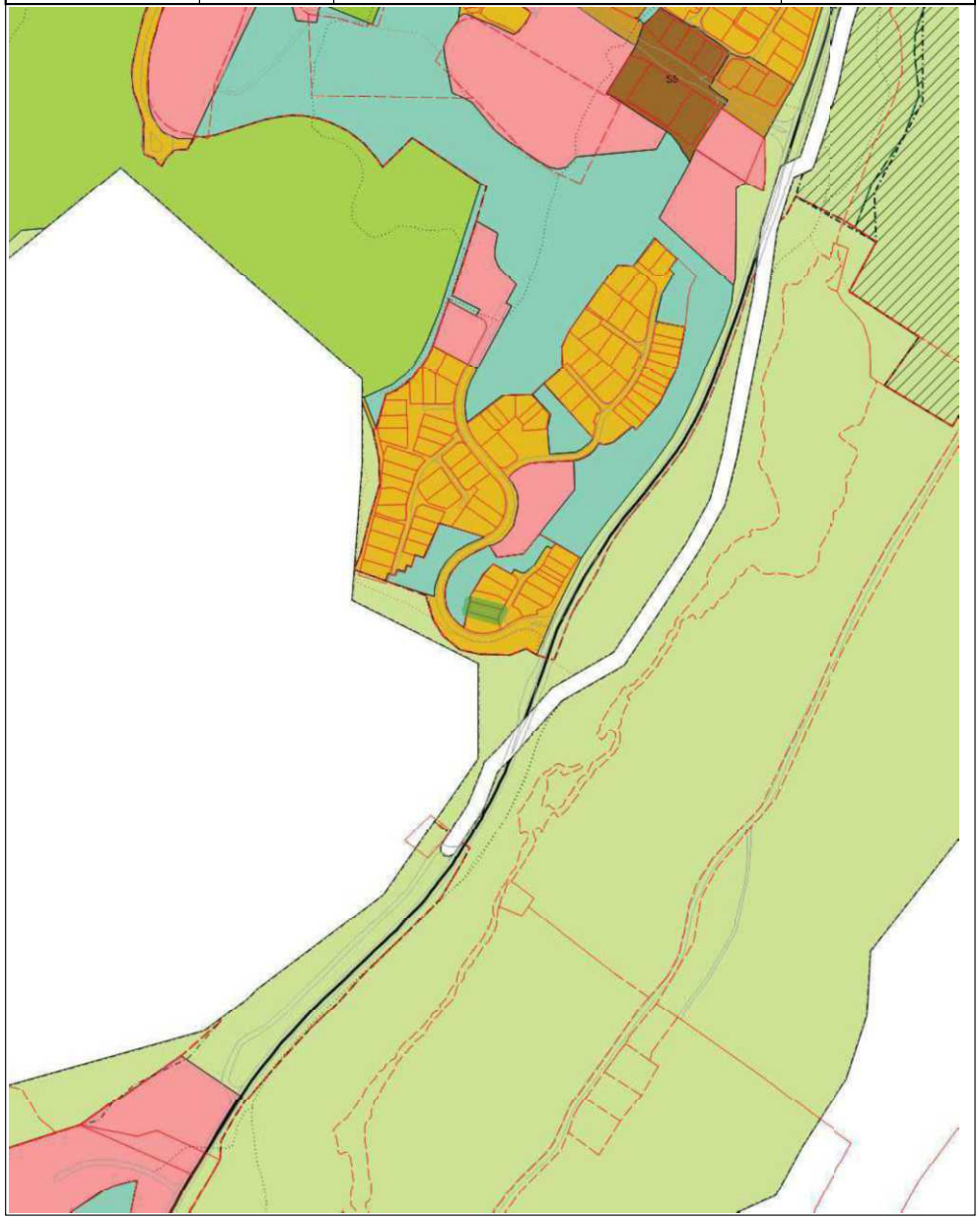
Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 537	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagplassvegen 19 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

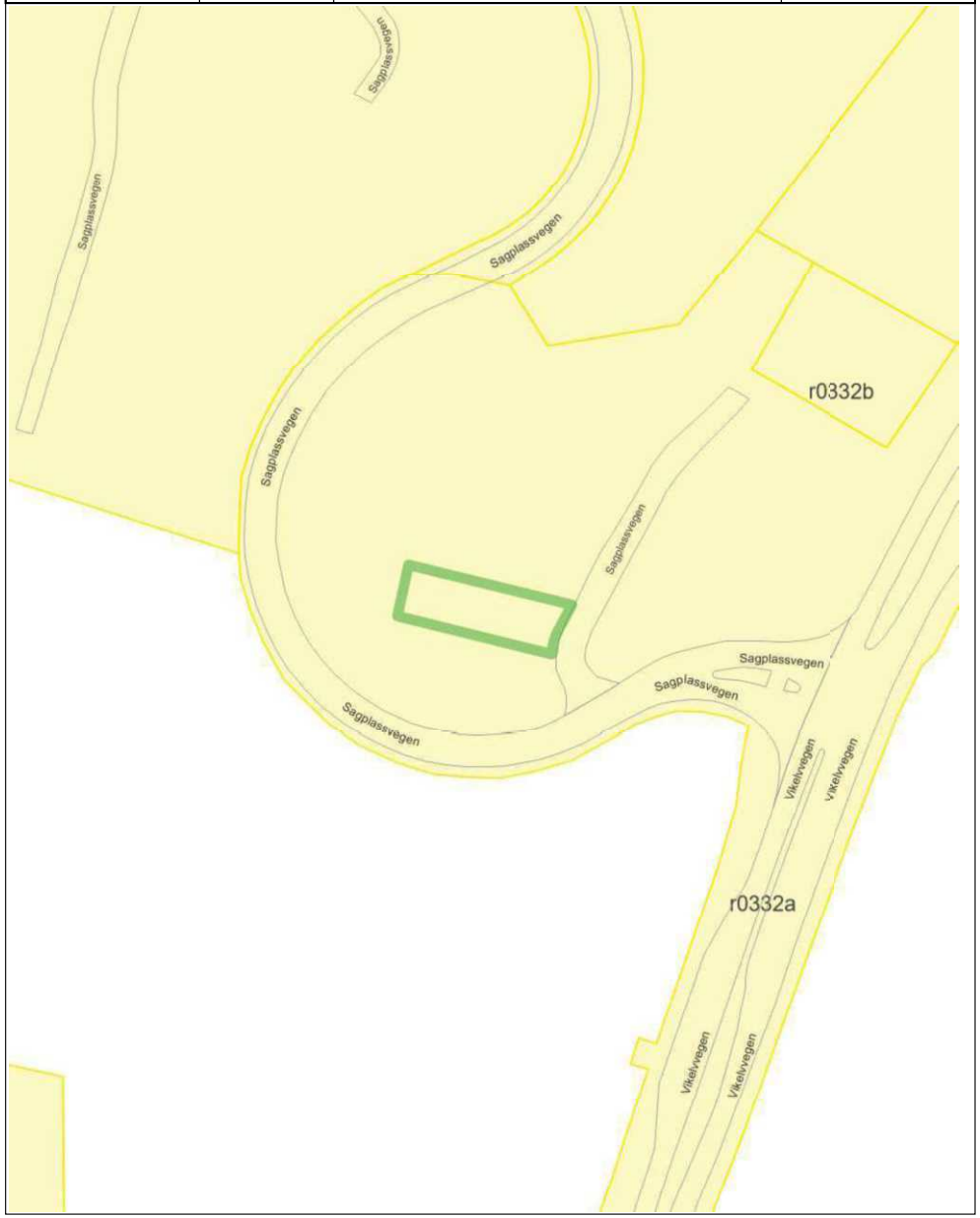
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 537	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagplassvegen 19 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 537	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagplassvegen 19 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Krav vedrørende infrastruktur
- Friluftsformål
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Vannforsyningsnett

B.r. 24.04.90 , R332a

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR VIKÅSEN ØST, FELT U2, OMRÅDE U2-2.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for bygningsrådets vedtak: 24.04.90

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER.

1.1 Bebyggelsesns plassering, typer.

1.1.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

1.1.2 Bygningene skal plasseres innenfor de avstandertil eiendomsgrense som er angitt på plankartet. Mot friområde må avstanden til eiendomsgrense være minst 4 m.

Der det er vist på plankartet kan bolig plasseres med vegg i nabogrense.

1.1.3 Når avstanden mellom bolighus er mindre enn 8 m skal minst en vegg være uten åpninger og i brannteknisk klasse B30.

1.1.4 Når bolig (vegg) plasseres i tomtegrense eller nærmere enn 1 m må det sikres tinglyst rett fra nabo til å ivareta vedlikehold på egen bolig.

1.1.5 Når bolig (vegg) plasseres i tomtegrense må det treffes tiltak for å hindre takdrypp og snøras å havne på nabogrunn. Takvann må ledes til avløp på egen grunn.

1.1.6 Parsellene skal bebygges med de hustyper som er angitt på plankartet.
Det er utarbeidet følgende hustyper:
1, 2, 3 og 4, datert 04.12.89 merket Trondheim kommune - selvbyggertjenesten, Vikåsen Øst - selvbyggerfelt U2.

1.1.7 Utvidelse av boligene tillates innenfor viste byggegrenser og utvidelsesmuligheter angitt på hustegninger som i pkt. 1.1.6.

1.1.8 Takene skal utformes som saltak og utføres med taktekking av takstein.

332 a. bygn. råd 24.04.90

1.2 Garasjer.

1.2.1 Garasjer/carport skal plasseres som vist på plankartet.

1.2.2 Garasjer/carport skal tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

1.3 Tomteutnyttelse.

1.3.1 Tillatt tomteutnyttelse (TU) regnes som tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal. TU gjelder for den enkelte tomt.
Område U2-2 : TU = 30%

2.0 FRIOMRÅDER.

2.1 Eksisterende trevegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

3.0 FELLESOMRÅDER.

3.1 Fellesområdene skal før innflytting opparbeides og ferdigstilles i samsvar med de formål som er anvist og avgrenset på plankartet.

3.2 Fellesarealene innen område U2-2 er felles for alle boligene innen område U2-2.

Boligene i U2-2 har felles med de øvrige boliger i U2 de arealer som er regulert som fellesområder for hele U2 i reguleringsplan for Vikåsen øst, felt U2 (ball-løkke og område vest for B3).

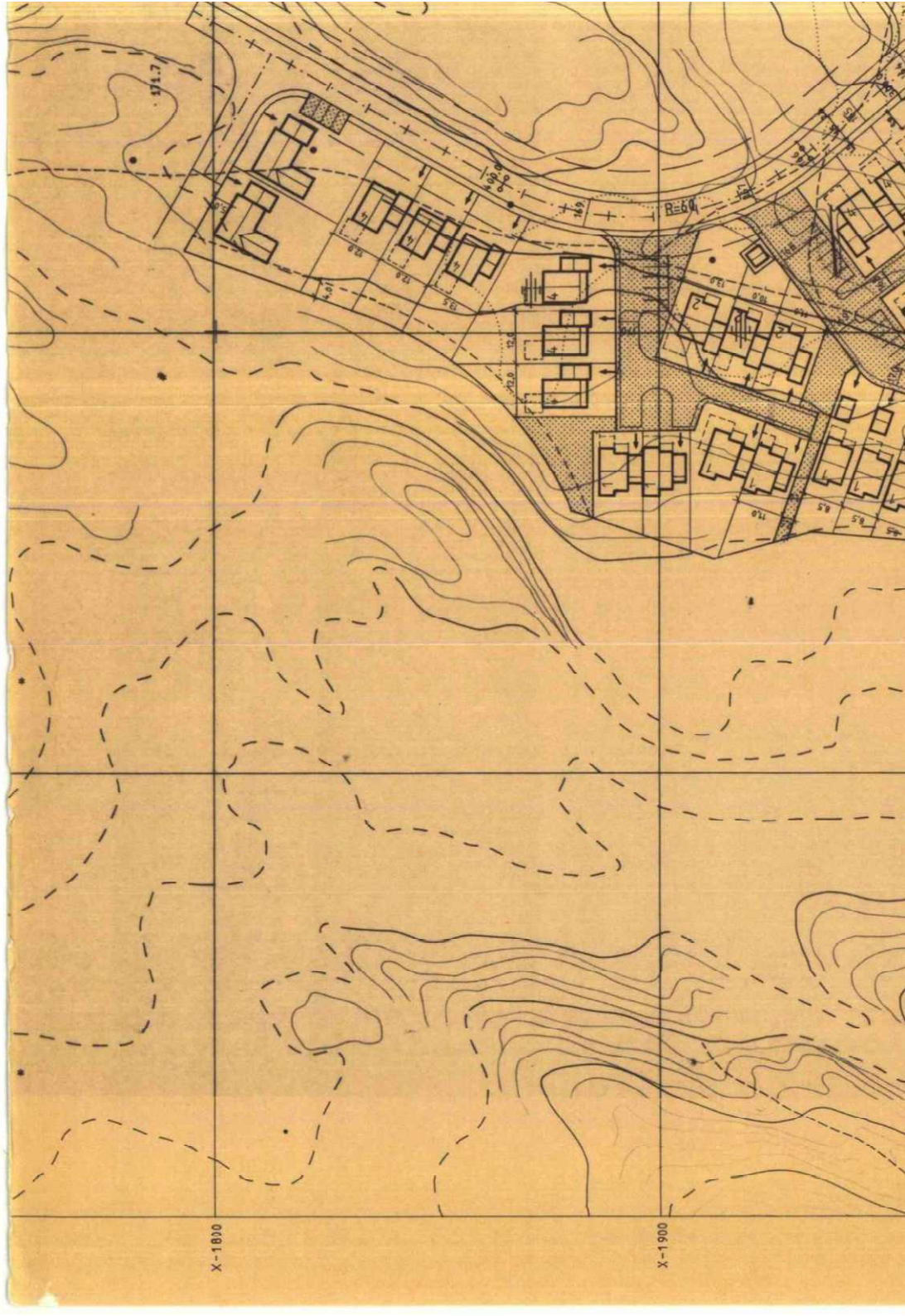
3.3 Felles lekeareal skal skjermes mot trafikkareal.

4.0 FELLESBESTEMMELSER.

4.1 Opparbeidelse av området kan ikke igangsettes før Statens institutt for folkehelse har gitt sin godkjenning av en revidert sikringssone som viser at reguleringsområdet i sin helhet ligger utenfor sikringssonen for vanntunnellen gjennom Vikåsen.

4.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

4.3 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Returneres til:

TINGLYST
24 MARS 1998
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 4892

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	Trondheim Sagplassvegen 19	23	537			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 158.800,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 0 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 158.800,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
942110464	Trondheim kommune	

Doknr. 4892 Tinglyst 24.03.1998 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Roar Erik Kvam	[X] Ja [ ] Nei	
[redacted]	Anita Kristin Braathen Gjærvan	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

På tomten har kommunen rett til å legge, vedlikeholde og omlegge de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendige for utbygging av områdene som grenser til tomten, mot å betale erstatning for skader som ikke utbedres av ledningseierne. De samme bestemmelser gjelder for elektriske kabler, stolper og stolpefester. Ulempeerstatning kan i denne forbindelse ikke kreves.
Eieren plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomten. Eieren hefter for skader som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham. Hus på tomten tillates ikke bygget nærmere ledning enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier.
Kommunen har intet ansvar for grunnforholdene på tomteparsellen og heller ikke ansvar for ulemper eller skader som kan oppstå ved ras eller utglidninger av jordmasser i forbindelse med byggetiltak på tomten for øvrig. Det er pliktig medlemskap i Grendelag og Velforening.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Overskjøtingen gjelder 1. gangs overføring av nyoppført enebolig i kjede hvor utbygger er TB Consult AS.

Total kjøpesum utgjør kr 996.000,-.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 tjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Trondheim, 13.03.98

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Tone Valmot, eiendomssjef

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 10 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Tor H. Staveli, MEGLER, BoligTorget
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Benedicte M. Sølsnæs, STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER, BoligTorget
Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen.
BoligTorget

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste. unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

REGISTRERT
15. 03. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 6399

O V E R E N S K O M S T

mellom

Trondheim kommune

og

Trondheim Elektrisitetsverk, TEV,

vedrørende nettstasjon nr. 1819 på eiendommen

Ranheimskogen gnr. 23 bnr. 5

1. Trondheim kommune gir TEV en stedsevarig rett til å bygge og innrede en nettstasjon på nevnte eiendom i henhold til tegning nr. 1514.
2. Nettstasjonens grunnflate kan være inntil ca. 10 m og skal på vanlig måte godkjennes av bygningsmyndighetene.
3. Eieren gir TEV rett til nødvendig og uhindret adkomst til nettstasjonen til enhver tid, og rett til å legge og vedlikeholde kabler fram til nettstasjonen.
4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med bygging og drift av nettstasjonen skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.
5. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av nettstasjonen bekostes av TEV, mens vedlikehold av terrenget utenfor er TEV uvedkommende.
6. Dersom eieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære omkostningene ved dette. Faller TEV's behov for nettstasjon bort, kan eieren kreve å få den fjernet og terrenget planert og tilplantet.
7. Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen og den kan ikke sies opp av nåværende eller framtidige eiere. Omkostningene i forbindelse med tinglysingen dekkes av TEV.

Trondheim, den 1/3 1990
TRONDHEIM KOMMUNE
.....

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygge- og eiendomskontoret

Trondheim, den 7/3 1990
TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK
.....

Doknr: 6399 Tinglyst: 15.03.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
15. 03. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 6399

O V E R E N S K O M S T

mellom

Trondheim kommune

og

Trondheim Elektrisitetsverk, TEV,

vedrørende nettstasjon nr. 1819 på eiendommen

Ranheimskogen gnr. 23 bnr. 5

1. Trondheim kommune gir TEV en stedsevarig rett til å bygge og innrede en nettstasjon på nevnte eiendom i henhold til tegning nr. 1514.
2. Nettstasjonens grunnflate kan være inntil ca. 10 m og skal på vanlig måte godkjennes av bygningsmyndighetene.
3. Eieren gir TEV rett til nødvendig og uhindret adkomst til nettstasjonen til enhver tid, og rett til å legge og vedlikeholde kabler fram til nettstasjonen.
4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med bygging og drift av nettstasjonen skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.
5. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av nettstasjonen bekostes av TEV, mens vedlikehold av terrenget utenfor er TEV uvedkommende.
6. Dersom eieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære omkostningene ved dette.
   Faller TEV's behov for nettstasjon bort, kan eieren kreve å få den fjernet og terrenget planert og tilplantet.
7. Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen og den kan ikke sies opp av nåværende eller framtidige eiere.
   Omkostningene i forbindelse med tinglysingen dekkes av TEV.

Trondheim, den 1/3 1990 — TRONDHEIM KOMMUNE

Trondheim, den 7/3 1990 — TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygge- og eiendomskontoret

Doknr: 6399 Tinglyst: 15.03.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr: 17655 Tinglyst: 21.08.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
21. 08. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 17655

O V E R E N S K O M S T

mellom

Trondheim kommune

og

Trondheim Elektrisitetsverk, TEV,

vedrørende nettstasjon nr. 1883 på eiendommen
Ranheimskogen, Gnr 23, bnr 5.

1. Trondheim kommune gir TEV en stedsevarig rett til å bygge og innrede en nettstasjon på nevnte eiendom i henhold til tegning nr T-1600.
2. Nettstasjonens grunnflate kan være inntil ca. 10 m² og skal på vanlig måte godkjennes av bygningsmyndighetene.
3. Eieren gir TEV rett til nødvendig og uhindret adkomst til nettstasjonen til enhver tid, og rett til å legge og vedlikeholde kabler fram til nettstasjonen.
4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med bygging og drift av nettstasjonen skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.
5. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av nettstasjonen bekostes av TEV, mens vedlikehold av terrenget utenfor er TEV uvedkommende.
6. Dersom eieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære omkostningene ved dette.
   Faller TEV's behov for nettstasjon bort, kan eieren kreve å få den fjernet og terrenget planert og tilplantet.
7. Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen og den kan ikke sies opp av nåværende eller framtidige eiere. Omkostningene i forbindelse med tinglysingen dekkes av TEV.

Trondheim, den 13/7 1990 — TRONDHEIM KOMMUNE

Trondheim, den 6/8 1990 — TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygge- og eiendomskontoret

Doknr: 17655 Tinglyst: 21.08.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
21. 08. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 17655

O V E R E N S K O M S T

mellom

Trondheim kommune

og

Trondheim Elektrisitetsverk, TEV,

vedrørende nettstasjon nr. 1883 på eiendommen Ranheimskogen, Gnr 23, bnr 5.

1. Trondheim kommune gir TEV en stedsevarig rett til å bygge og innrede en nettstasjon på nevnte eiendom i henhold til tegning nr T-1600.
2. Nettstasjonens grunnflate kan være inntil ca. 10 m² og skal på vanlig måte godkjennes av bygningsmyndighetene.
3. Eieren gir TEV rett til nødvendig og uhindret adkomst til nettstasjonen til enhver tid, og rett til å legge og vedlikeholde kabler fram til nettstasjonen.
4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med bygging og drift av nettstasjonen skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.
5. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av nettstasjonen bekostes av TEV, mens vedlikehold av terrenget utenfor er TEV uvedkommende.
6. Dersom eieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære omkostningene ved dette. Faller TEV's behov for nettstasjon bort, kan eieren kreve å få den fjernet og terrenget planert og tilplantet.
7. Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen og den kan ikke sies opp av nåværende eller framtidige eiere. Omkostningene i forbindelse med tinglysingen dekkes av TEV.

Trondheim, den 13/7 1990 Trondheim, den 6/8 1990

TRONDHEIM KOMMUNE TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

TRONDHEIM KOMMUNE Bygge- og eiendomskontoret

Doknr: 17650 Tinglyst: 21.08.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
21. 08. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 17650

O V E R E N S K O M S T

mellom

Trondheim kommune

og

Trondheim Elektrisitetsverk, TEV,

vedrørende nettstasjon nr. 1882 på eiendommen Ranheimskogen, Gnr 23, bnr 5.

1. Trondheim kommune gir TEV en stedsevarig rett til å bygge og innrede en nettstasjon på nevnte eiendom i henhold til tegning nr T-1601.
2. Nettstasjonens grunnflate kan være inntil ca. 10 m² og skal på vanlig måte godkjennes av bygningsmyndighetene.
3. Eieren gir TEV rett til nødvendig og uhindret adkomst til nettstasjonen til enhver tid, og rett til å legge og vedlikeholde kabler fram til nettstasjonen.
4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med bygging og drift av nettstasjonen skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.
5. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av nettstasjonen bekostes av TEV, mens vedlikehold av terrenget utenfor er TEV uvedkommende.
6. Dersom eieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære omkostningene ved dette. Faller TEV's behov for nettstasjon bort, kan eieren kreve å få den fjernet og terrenget planert og tilplantet.
7. Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen og den kan ikke sies opp av nåværende eller framtidige eiere. Omkostningene i forbindelse med tinglysingen dekkes av TEV.

Trondheim, den 13/7 1990 Trondheim, den 6.8 1990

TRONDHEIM KOMMUNE TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

TRONDHEIM KOMMUNE Bygge- og eiendomskontoret

SAGPLASSVEGEN 19

Nabolaget Markaplassen/Vikåsen - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagplassen	Linje 10, 80, 107	1 min / 0.1 km
Ranheim stasjon	Linje R60, R70	7 min / 3.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min / 10.2 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Vikåsen skole (1-7 kl.)	362 elever, 19 klasser	8 min / 0.7 km
Solbakken skole (1-7 kl.)	119 elever, 9 klasser	10 min / 0.9 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	509 elever, 27 klasser	13 min / 1.1 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	10 min / 5.9 km
Malvik videregående skole	400 elever	10 min / 7.3 km

> «Har alt en barnefamilie trenger: barnehage, skole, u-skole, butikk m/post, god bussdekning, ingen trafikkstøy og nært marka.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

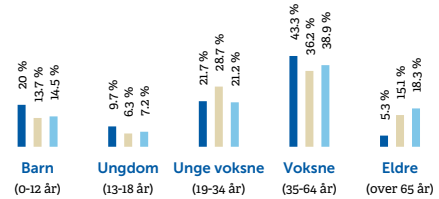
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Markaplassen/Vikåsen	1 779	631
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vikåsen barnehage (1-5 år)	51 barn	9 min / 0.8 km
Markaplassen barnehage (1-5 år)	71 barn	13 min / 1.2 km
Solbakken barnehage (1-5 år)	114 barn	4 min / 2.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen	Post i butikk, PostNord	8 min / 0.7 km
Rema 1000 Ranheim	PostNord	19 min / 1.8 km

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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

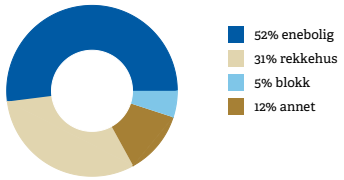
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Sagplassvegen, balløkke	Ballspill	10 min / 0.6 km
Vikåsen skole	Aktivitetshall, ballspill	9 min / 0.7 km
3T-Ranheim		9 min
3T-Moholt		9 min

BOLIGMASSE

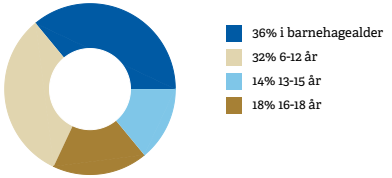


> «Nær byen og marka. Gode oppvekstmuligheter for barn og unge, med nærskoler og idrettslag.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

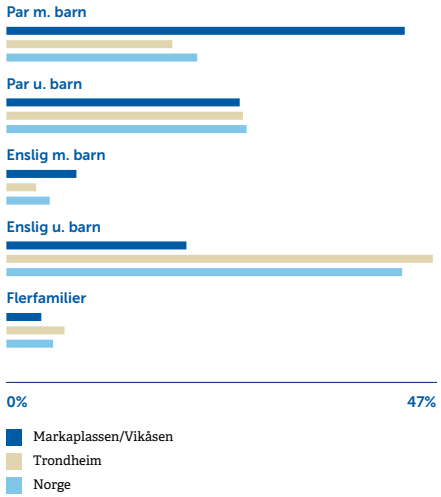
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	11 min
Apotek 1 Moholt	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

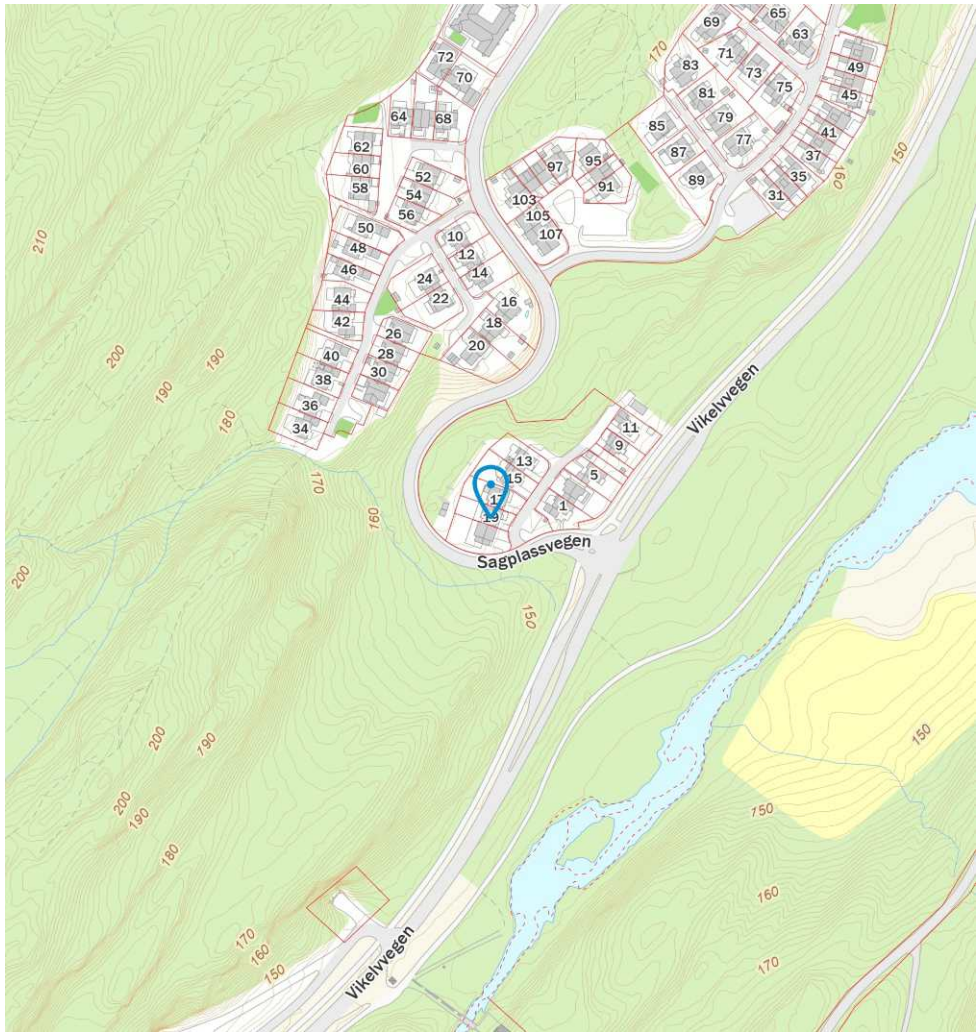


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	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





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

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.

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



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

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: 33250324 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Sagplassvegen 19, 7054 Ranheim.
Gnr. 23, Bnr. 537, 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 15 500,- 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: 33250324
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.04.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no