

Velkommen til

Løytnantsvegen 6 A, 7056 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Løytnantsvegen 6 A
7056 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	452,-

BRA/BRA-i	107 / 66 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1954
Etasje	1

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!



Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

+47 455 42 896
saip@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Løytnantsvegen 6 A, 7056 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 19, Bnr. 56, Snr. 1, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 885 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 94 750,-

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

Sum omkostninger kr 95 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er oppgitt å være kr 1 029,- for juni måned. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Eiendomsskatten er kr 3 688,- Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

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

Areal
BRA - i: 66 m²
BRA - e: 41 m²
BRA totalt: 107 m²
TBA: 14 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.

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Parkeringsområde for seksjon 1 og 2 vedtas å være langs bygningens gavlside mot nordøst/Løytnantsveien.

Sameiets eiendom
Gnr. 19, Bnr. 56, Trondheim kommune. Tomtestørrelse 526 m². Pent opparbeidet tomt.

Byggeår
1954 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, Bad, Stue/kjøkken og 3 soverom.
Kjeller: Vaskerom, 3 boder og gang.

Standard
1 etasje:
Entré/stue: Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights.
Stuen har varmepumpe og utgang til veranda.

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

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

Soverom 2: Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Soverom 3: Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Kjøkken: Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjeller:
Felles gang: Betong på gulv, malt betong og panel på vegger og malt panel på innvendig tak. Rommet har stakeluke og utgang.

Vaskerom: Betong på gulv, malt betong på vegger og malt innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, utslagsvask og veggskap. Videre er det innebygd parafintank. Naturlig ventilasjon.

Gang: Betong på gulv, malt betong og panel på vegger og malt panel på innvendig tak.
Rommet har sotluke.

Bod 1: Betong på gulv, malt betong på vegger og panel på innvendig tak.

Bod 2: Betong på gulv, malt betong og panel på vegger og panel på innvendig tak.

Bod 3: Betong på gulv, malt betong og panel på vegger og panel på innvendig tak.

Utvendig:
Veranda: Overbygd veranda i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i tre. Tilkomst fra stue.

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

Byggemåte
Opprinnelig to-mannsbolig som er påbygd i 2024. Bygningen er oppført i 2 etasjer over kjeller + kaldloft. 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 og 3-lags glass. Dette ifølge takstmann.

Beliggenhet
Velkommen til Olderdalen og Løytnantsvegen 6 A! Skjermet og usjenert, men like fullt så sentrumsnært.
Olderdalen er et attraktivt boligområde øst i Trondheim. Her er det muligheter for å nyte stillheten, samtidig som at det kun er 10 minutter med bil til sentrum og 20 min til Værnes. Det er ikke gjennomgangstrafikk i området, noe som gjør at det er trygge omgivelser for barn, og området har derfor blitt særdeles attraktivt for barnefamilier. Området sokner i dag til Jakobsli barneskole (gamle Ranheim skole) og Markaplassen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, samt dagligvarebutikker (Coop Prix Olderdalen og Rema 1000 Ranheim som de to nærmeste), legesenter, Jakobsli Hårstudio, offentlig kommunikasjon og Ranheim idrettspark ligger innenfor gangavstand. Gangavstand også til Ranheim stasjon. I Olderdalen har man tilgang til flere fine turstier rett utenfor døren, det er også kort avstand opp til Strindamarka hvor det er turterreng både sommer og vinter. Ønsker man heller å oppsøke havet er det ikke langt ned til Ranheimsfjæra, Hansbakkfjæra og Væresbukta. Fra Grilstadfjæra kan man gå langs Ladestien, som er et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. I tillegg til turområder er det også kort avstand til lekeplasser, Impulse og 3T treningssenter, Ranheim Friidrettshall m.m. I gangavstand ligger også Grilstad Marina som byr på flotte opparbeidede områder med sittegrupper, lekeplasser, utegriller og sandvolleyballbane. I tillegg har du badestrand og restaurant på marinaen.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven, 1881.no eller Google Maps.
Megler vil sette opp skilt ved fellesvisning.

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 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 brukstillatelse for eiendommen datert 03.02.1955.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen datert 22.06.1953.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg med ny boenhet datert 04.07.2024

Oppvarming
Elektrisk og varmepumpe.

Energimerking
F, Oransje - Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det er ingen kollektiv avtale for internett/TV

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til byggesone 3, bebyggelse og anlegg - Framtidig iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).
Gjeldende regulering for eiendommen med plan-id og plannavn: r0444 "Sverre Svendsens veg 40, 19/14 og Martin Sæterhaugs veg 44, 19/244 og 42, 19/245 (6.11.2003)". Reguleringsformålet er boliger.
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. er vedlagt i Salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen.

Alle eiendommer har en formuesverdi/boligverdi/beregningsgrunnlag som skal avspeile reell markedsverdi. Ligningsverdi fastsettes etter denne takseringen. Ligningsverdi som primærverdi/bolig gjelder for din faste bolig, der du har adresse iht folkeregisteret. Denne skal være 25 % av reell verdi formusesverdi. Er den over 30 % av dette, kan det klages og be om en ny vurdering av formuesverdien. Sekundærverdi utgjør 40 % av formuesverdien. Sekundærbolig er fritid, utleiebolig o.l. som altså ikke er din faste egne bolig.

Ligningsverdi/formuesverdi på primærbolig utgjør normalt 25% av markedsverdi. Megler har forsøkt innhentet formuesverdi/ligningsverdi.
kr 0,- for 0

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
Kameran Hussein Said og Samie Abdulrahman Said

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 302186
Dato: 18.03.1954
Refusjonsplikt til kommunen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 5639
Dato: 10.03.1989
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens faktiske bruk.

Endringer fra den opprinnelige planløsningen:
- Det tidligere separate badet og WC-en er slått sammen til ett rom.
- Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet/åpnet for å skape en mer åpen løsning.
- En del av stuen er avdelt til et ekstra soverom.

Regnskap for Sameiet Løytnantsvegen 6 ABC - 2024:
Merk: Da sameiet ble opprettet kort tid før årsskifte, er regnskapet kun for 3 mnd (okt, nov, des) i 2024.

- Inntekter kr 4 374,-
- Kostnader kr 4 374,-
- Resultat kr 0,-

Det er tinglyst en erklæring om refusjonsplikt til Trondheim kommune. En refusjonsplikt innebærer at kommunen kan kreve at eiendommen skal betale sin andel av kostnadene dersom kommunen skulle foreta en oppgradering/utbygging/ombygging av veg, vann, avløp og ev. annen infrastruktur. Dette er ingen gjeld til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen. Se for øvrig vedlagte tinglyste dokument.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 590,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 12 800,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-18 000,- (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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Norsk takst den 07-08-2025.

Takstmanns kommentar til arealet: Leiligheten disponerer også en parkeringsplass med el-billader.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takstmanns konklusjon på tilstanden: Leiligheten med kjøkken og bad framstår i bruksmessig god stand uten behov for strakstiltak. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Opprinnelig separat bad og WC er sammenslått til ett rom. Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Stuen er fradelt til et ekstra soverom. 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. I kjeller er rommene oppdelt og tildelt seksjon 1 og 2. Det foreligger ikke seksjoneringspapirer/oppdeling for loft og kjeller i mottatte dokumenter fra megler. Arealene defineres etter dagens bruk og opplysninger fra eier/selger. 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/).

Nedenfor gis en kort oppsummering der bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 eller 3.
TG3: Store eller alvorlige avvik:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Veranda
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Parafintank

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig - Veggkonstruksjon
Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom Under Terreng
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

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.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selger egenerklæring:
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?: 2025
Firmanavn: Chyla Andrzej
Beskrivelse av arbeidet: Flislegging på bad.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.
Slukmansjett og tettebånd

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Flow Trøndelag AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalt rør anlegg er nytt i boligen.

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

17. 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?: 2025
Firmanavn: Tryg Elektro As
Beskrivelse av arbeidet: Ny elektrisk anlegg i hele boligen , Untatt kjeller

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
Planskisse
Energiattest
Egenerklæring datert 27.07.2025
Tilstandsrapport datert 12.08.2025
Byggegodkjente tegninger datert 22.06.1953
Brukstillatelse datert 03.02.1955
Ferdigattest tilbygg ny boenhet datert 04.07.2024
Bygging av bod 6 C
Vedtekter for sameiet
Resultatregnskap for sameiet
Protokoll årsmøte 18.06.2025
Erklæringer
Seksjonering
Reguleringsbestemmelser
Kart
Nabolagsprofil

Oppdragsansvarlig
Saip Harmankaya
Eiendomsmegler
Telefon: 455 42 896
E-post: saip@em1.no

David Novosad
Eiendomsmegler
Telefon: 991 69 220
Epost: david.novosad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Lerkendal
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














LE RÊVE DÉCOR


sjokolade
















6A
6C

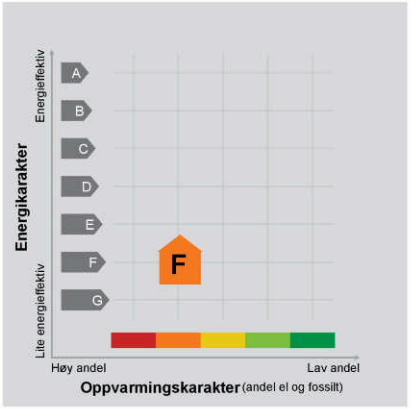


Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

OBRON

ENERGIATTEST

Adresse	Løytnantsvegen 6A
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182264679
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153443
Dato	11.08.2025



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.

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:	Annet småhus
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Kameran Hussein Said

Samie Abdulrahman Said

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Løytnantsvegen 6A
7056 Ranheim

5001-19/56/0/1

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?:** 2025
   Firmanavn: Chyla Andrzej
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging på bad.

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

• **Ja**

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

Slukmansjett og tettebånd

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Flow Trøndelag AS
   Beskrivelse av arbeidet: Totalt rør anlegg er nytt i boligen.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Tran kjøleservice
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?:** 2025
   Firmanavn: Tryg Elektro As
   Beskrivelse av arbeidet: Ny elektrisk anlegg i hele boligen , Untatt kjeller
   .

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Løytnantsvegen 6 A , 7056 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 19, bnr. 56, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 66 m²



OBRON

Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1433 **Referansenummer:** QD9641

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

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.

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

Løytnantsvegen 6 A , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 56
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad framstår i bruksmessig god stand uten behov for strakstiltak. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Opprinnelig to-mannsbolig som er påbygd i 2024. Bygningen er oppført i 2 etasjer over kjeller + kaldloft. 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 og 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert profilert utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys og antidugg over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Betong på gulv, malt betong på vegger og malt innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, utslagsvask og veggskap. Videre er det innebygd parafintank. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Rørfordelerskap.
Varmtvannsbereder.
Varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

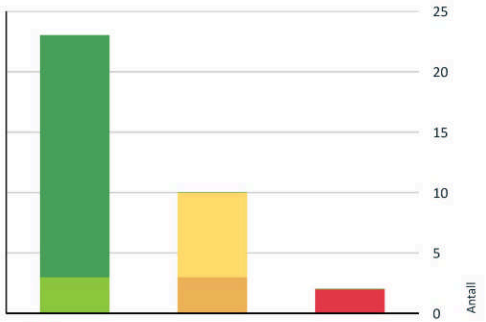
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning:
Opprinnelig separat bad og WC er sammenslått til ett rom. Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Stuen er fradelt til et ekstra soverom. 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.
I kjeller er rommene oppdelt og tildelt seksjon 1 og 2. Det foreligger ikke seksjoneringspapirer/oppdeling for loft og kjeller i mottatte dokumenter fra megler. Arealene defineres etter dagens bruk og opplysninger fra eier/selger. 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.

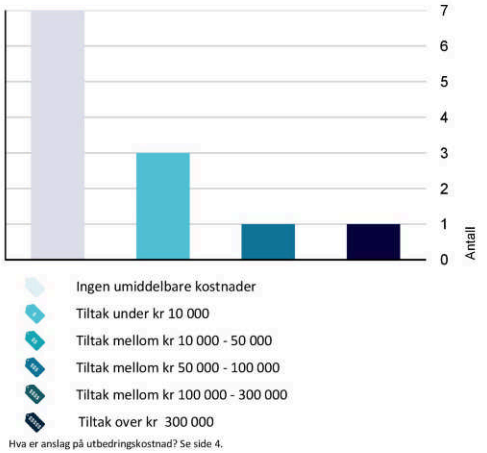
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veranda	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Parafintank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Løytnantsvegen 6 A , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 56
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Alle overflater samt bad og kjøkken er oppgradert. Det elektriske anlegget og røropplegg er også oppgradert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det anføres at det påvises stedvise tilløpt til groing, men foreløpig i svært begrenset omfang. Vær likevel obs ev. utvikling, hvor det med tiden kan ble behov for tiltak (rengjøring - som anses som ordinert vedlikehold).

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.

TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg. Renner er ikke kontrollert for ev. lekkasjer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har liggende bordkledning. Ny kledning er langt utenpå tidligere kledning i 2024.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke etablert luftespalte mellom den underste kledningen og vindtettingen. Utførelsen var ganske vanlig på den tiden, selv om normal byggeskikk på den tiden også tilsa at det skulle etableres utlekting for ventilering mellom vindtetting og ytterkledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende luftespalte kan medføre økt risiko for kondens/fuktskader. Imidlertid ble det under befaringen ikke påvist tegn til skader/svekkelser på kledningen på grunn av dette, men full visshet for tilstand på konstruksjon fordrer åpning av konstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lufting etableres, men når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2023 og malte trevinduer med 3-lags glass 2025.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Entrédør

Entrédør i fabrikkmalt utførelse med glassfelt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Verandadør

Bygningen har malt verandadør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Veranda

Overbygd veranda i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i tre. Tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,8 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.
Overflater gulv preges også av noe aldrings-/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Gjeldende krav (TEK-17): Som hovedregel skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og 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. Alle overflater i 1 etasje er oppgradert i 2025 og fremstår som nye. Overflater i kjeller er av eldre og enkel beskaffenhet. TG gjelder for leiligheten.

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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

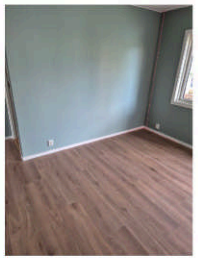
Det ble målt opp mot ca. 32 mm. høydeforskjell i etasjeskille på stue. Det ble også målt skjevheter på soverom mot nybygg.

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.

Hvis man skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til: Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Det kan være flere årsaker til at gulv knirker. For å kunne vurdere ev. tiltak, må det nærmere undersøkelser til, bl.a. for kunne kartlegge årsaken. Kostnadsestimatet er lagt til grunn som en merkostnad ved en ev. fremtidig renovering/utskifting av gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Pipe fra byggeår. Ingen påkoblet ildsted, men det er mulighet for ildsted på stue. Det er derfor kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger. Det er ikke kjent om det er utført tiltak på røykløpet etter byggeåret. For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må det lokale feiervesenet kontaktes.

Vurdering av avvik:

• Det er vanskelig tilkomst til sotluke.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Løytnantsvegen 6 A , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 56
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Sotluken lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Piperehabilitering innebærer installasjon av et nytt innvendig røykløp i det eksisterende pipeløpet. Per dags dato foreligger det verken pålegg om tiltak eller fyringsforbud, men vær oppmerksom på at dette kan endre seg i fremtiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget er med "grovkjeller" (boder, vaskekjeller o.l.). Det er støpte gulv og støpte/murte yttervegger mot terreng med fritt eksponerte murflater uten innkledninger. Det utføres da kun visuell kontroll og stedvis fuktsøk uten hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble indikert noe fukt ved fuktsøk på gulv og vegger. Det er også synlige saltutslag som indikerer tidvis fuktransport i murkonstruksjoner.

Dette kan skyldes flere årsaker som (ev. kombinasjon av flere forhold) av aldringsslitt drenering/utvendig fuktsikring, tilsig av overflatevann grunnet avvikende terrengforhold, samt at det på den tiden heller ikke var vanlig med omfattende tiltak for fuktsikring mot grunn. Det vil derfor alltid kunne være noe fuktopptrekk fra grunnen som kan gi utslag (selv med velfungerende drenering/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 kreves da dette er en grovkjeller, men uavhengig av dette anbefales det jevnlig observasjoner/kontroll av overflater.
Dersom man i fremtiden ønsker å søke bruksendring kjeller (innredning til boligformål), må man regne med at det vil være behov for fuktsikrende tiltak som også kan innebære tiltak på drenering/utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Innvendige dører

Malte karmer med glatte formpresset/fabrikkmalte dørblad.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Våtrommet er renovert i 2025, 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: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.



ETASJE 1 > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert profilert utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys og antidugg over servant.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet er tilnærmet nytt og har dokumentert tettesjikt samt omfattes fremdeles av entreprenør-garantien (5 år). Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet er en typisk "vaskekjeller" som ble bygget etter standarden som gjaldt da huset ble bygd. Rommet har en enkel utforming, med delvis malte eller ubehandlede overflater (murgulv og murvegger). Det brukes fortsatt som boligens vaskerom, og derfor vurderes det som et våtrom.

I følge NS3600 og gjeldende forskrifter regnes vaskerom som "våtrom". Det betyr at gulv og områder som er utsatt for fukt må være bygget for å tåle vannsøl. Det skal være et vanntett sjikt i de områdene (våtsoner) som kan bli utsatt for vann, inkludert hele gulvet. Gulvet må ha fall slik at vannsøl og eventuelt lekkasjevann kan ledes mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er vurdert både ut fra generell alder og tilstand, samt at slukløsninger som er fra opprinnelig byggeår og at det ikke er etablert tettesjikt. Det ble ikke påvist indikasjoner på lekkasjer, men det må påregnes full renovering av rommet for å få våtrommet opp til dagens standard og derfor ikke behov for å gjennomføre detaljert tilstandsvurdering.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet kan fortsatt benyttes slik det står i dag da det er støpt gulv og murvegger og skaderisiko er minimal, men sluket må rengjøres jevnlig. Uavhengig av dette må en oppgradering påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur/betong). Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp hvor komfyrvakt er plassert under ventilator.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist i kjellerbod. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve leiligheten som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør lages avløp fra rørskapet til rom med sluk. Som alternativ til å lede lekkasjevann til rom med sluk, kan det monteres magnetventil el. lign. på vanntilførsel (f. eks ved hovedkran) og sensor i rørfordelerskap som stopper vanntilførselen automatisk hvis det oppstår lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Løytnantsvegen 6 A , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 56
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe montert på stue i første etasje. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert. Eier opplyser om at det er utført service i 2025.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Parafintank

Parafintank er plassert innebygd på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bruk av fossil parafin til oppvarming er forbudt etter gjeldende forskrift fra 01.01.2020. Det presiseres at dette forbudet ikke gjelder ved bruk av godkjent bioparafin. Det anbefales likevel at anlegget kontrolleres av fagkyndig for å vurdere tilstand og om videre bruk er forsvarlig og i samsvar med regelverk.

Kostnadsestimatet gjelder kun for kontroll av anlegget, og omfatter ikke eventuelle tiltak eller kostnader knyttet til nødvendige utbedringer eller endringer av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på vaskerom i kjeller. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 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 felles oppgang. Oppgradering av hele det elektriske anlegget ble utfør i 2025 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes fra da anlegget var nytt.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Leiligheten 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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring/dreneringen er av ukjent alder og utførelse. Drenssystemet består av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer mot grunnmur. Det meste er da skjult under bakken og ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at utvendig fuktsikring/drenering er over 30 år.

Det ble indikert forhøyede fuktmålinger i gulv i sokkel, samt nedre deler av vegger - 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
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong. Støpt fundament. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble påvist sprekkdannelser i grunnmuren ved trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men det anbefales likevel å holde sprekken under oppsikt for å se eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. 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.

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

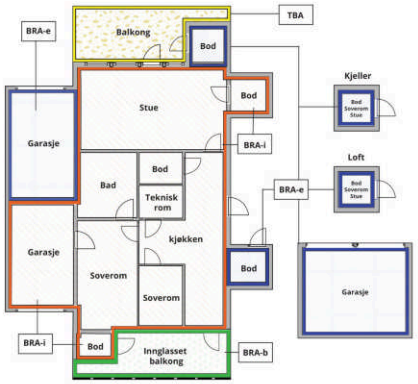
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	66			66	14
Kjeller		41		41	
SUM	**66**	**41**			**14**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Bad, Stue/kjøkken, 3 soverom		
Kjeller		Vaskerom, 3 boder, Gang	

Kommentar

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass med el-billader.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Opprinnelig separat bad og WC er sammenslått til ett rom. Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Stuen er fradelt til et ekstra soverom. 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.
I kjeller er rommene oppdelt og tildelt seksjon 1 og 2. Det foreligger ikke seksjoneringspapirer/oppdeling for loft og kjeller i mottatte dokumenter fra megler. Arealene defineres etter dagens bruk og opplysninger fra eier/selger. 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: I forbindelse med oppgraderinger som nevnt på post tilbygg/modernisering. 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)
Boligbygg med flere boenheter	66	41

Løytnantsvegen 6 A , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 56
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Kameran Hussein Said	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	19	56		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løytnantsvegen 6 A

Hjemmelshaver
Said Kameran Hussein, Said Samie Abdulrahman

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 650 000	2024	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.08.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	07.08.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	130	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

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.

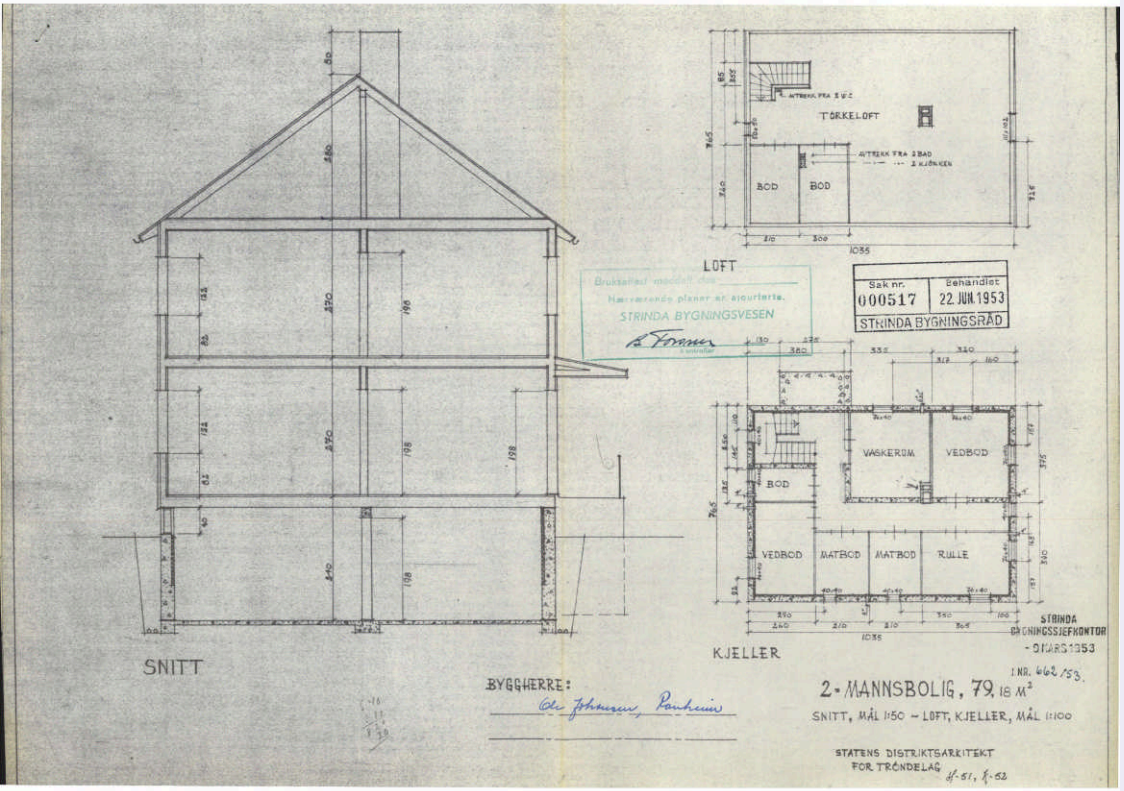
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

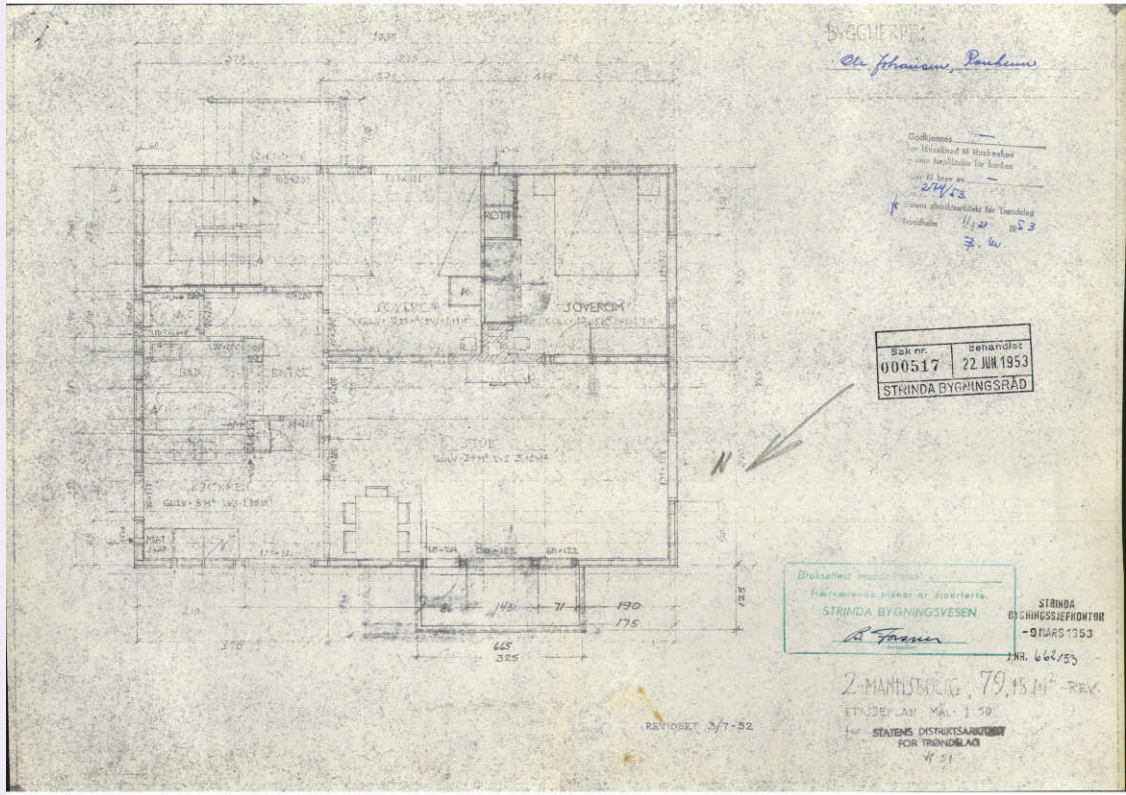
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

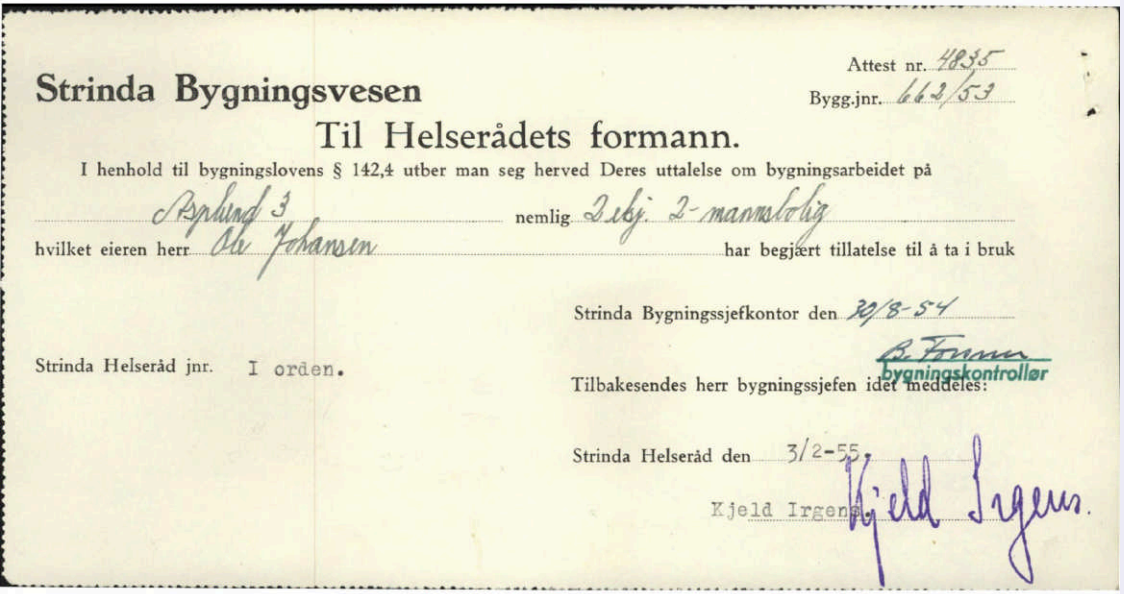
Personvern

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.




SNITT
LOFT
TØRKELOFT
BOD
BOD
KJELLER
VASKEROM
VEDBOD
BOD
VEDBOD
MATBOD
MATBOD
RULLE
Bruksattest meddelt når
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Sak nr. 000517
Behandlet 22. JUN 1953
STRINDA BYGNINGSRÅD
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
- 9 MARS 1953
BYGGHERRE:
Ole Johansen, Ranheim
2-MANNSBOLIG, 79,18 M²
SNITT, MÅL 1:50 – LOFT, KJELLER, MÅL 1:100
INR. 662/53.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG


BYGGHERRE:
Ole Johansen, Ranheim
KJØKKEN
JOVEROM
Godkjennes
for tillatelse til Husbankens
og evt. fondslån for kostnaden
Sak nr. 000517
Behandlet 22. JUN 1953
STRINDA BYGNINGSRÅD
Bruksattest meddelt når
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
- 9 MARS 1953
INR. 662/53
2-MANNSBOLIG, 79,18 M² REV.
ETASJEPLAN MÅL 1:50
REVIDERT 3/7-52
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4835
Bygg.jnr. 662/53

Til Helserådets formann.

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

Asplund 3 nemlig 2 lej. 2-mannsbolig

hvilket eieren herr Ole Johansen har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 30/8-54

B. Fonn
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 3/2-55.

Kjeld Irgens

Kjeld Irgens.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-21/83932-20

DH-BYGG AS

Nonnegata 29
7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-21/83932 oppgis ved alle henvendelser		04.07.2024

Løytnantsvegen 6A, ferdigattest for tilbygg med ny boenhet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	19/56/0/0
Bygningsnummer:	182264679-1
Ansvarlig søker:	DH-BYGG AS
Tiltakshaver:	ULLA BOLIG AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TEGNETEKNIKK LORENTS NESS ENK
ULLA BOLIG AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.06.2024.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/83932-13 datert 02.12.2022.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Avtale om bygging av bod

Gjelder sameiet Løytnantsvegen 6 ABC. Vi (eier(e) av seksjon 1 og 2) bekrefter med dette dokumentet at eier(e) av seksjon 3 (Løytnantsvegen 6C) gis tillatelse til å sette opp en utvendig bod utenfor sitt inngangsparti, som skissert med skravert rødt i vedlagte situasjonskart (se bakside av ark). Vi er innforstått med at kartet gir ikke en nøyaktig beskrivelse av bodens utforming, plassering eller størrelse, kun et anslag. Eier(e) av seksjon 3 bekrefter at boden vil ha en rektangulær form og maksimalt ha en størrelse på 15kvm.

Vi bekrefter at boden vil tilhøre seksjon 3 og kun kunne benyttes av eier(e) av denne seksjonen. Eier(e) av seksjon 3 er ansvarlig for at boden bygges i henhold til gjeldende reguleringsplan og lovverk, og at oppføring blir byggesøkt om nødvendig. Eier(e) av seksjon 3 er også ansvarlig for vedlikehold av boden.

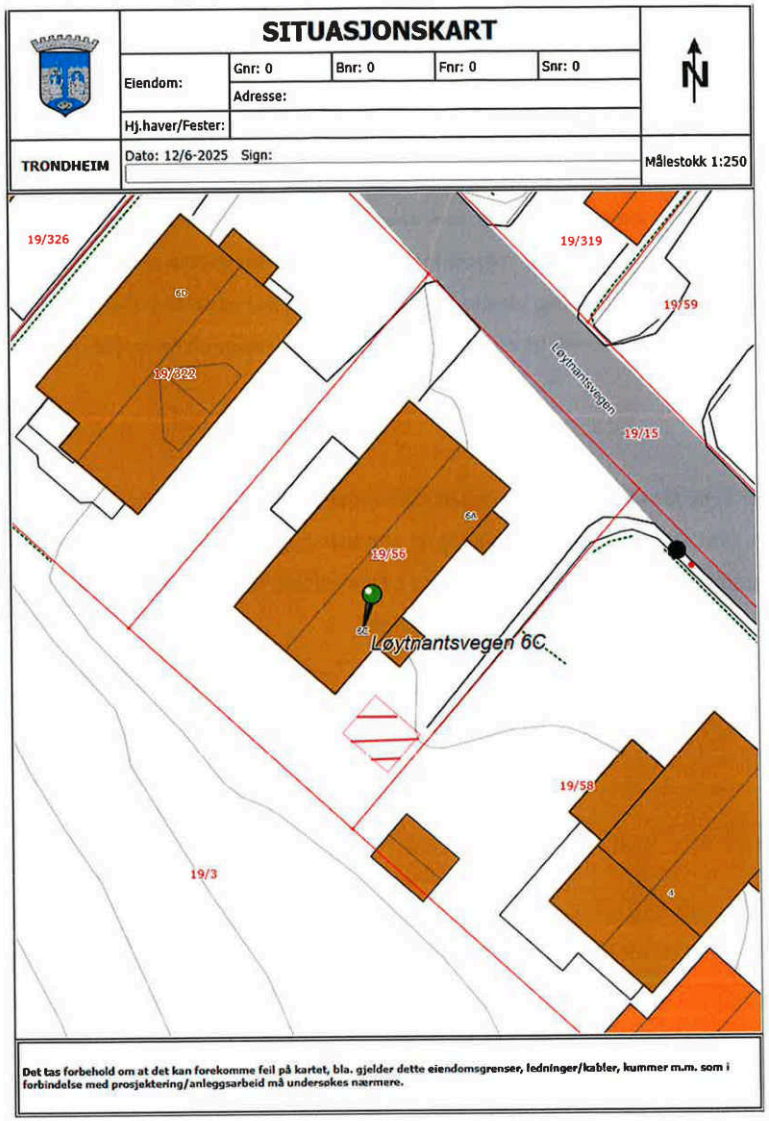
18.06.2025
Dato

TRONDHEIM
Sted

Kameran said
sign. Seksjon 1

TONJE ERIKSEN
sign. Seksjon 2

Andreas Larsen
sign. Seksjon 3



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LØYTNANTSVEGEN 6 ABC

Vedtatt i årsmøte

den....10.10.2024....

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Løytnantsvegen 6 ABC(heretter Sameiet) og omfatter gnr 19 bnr 56 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 3 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

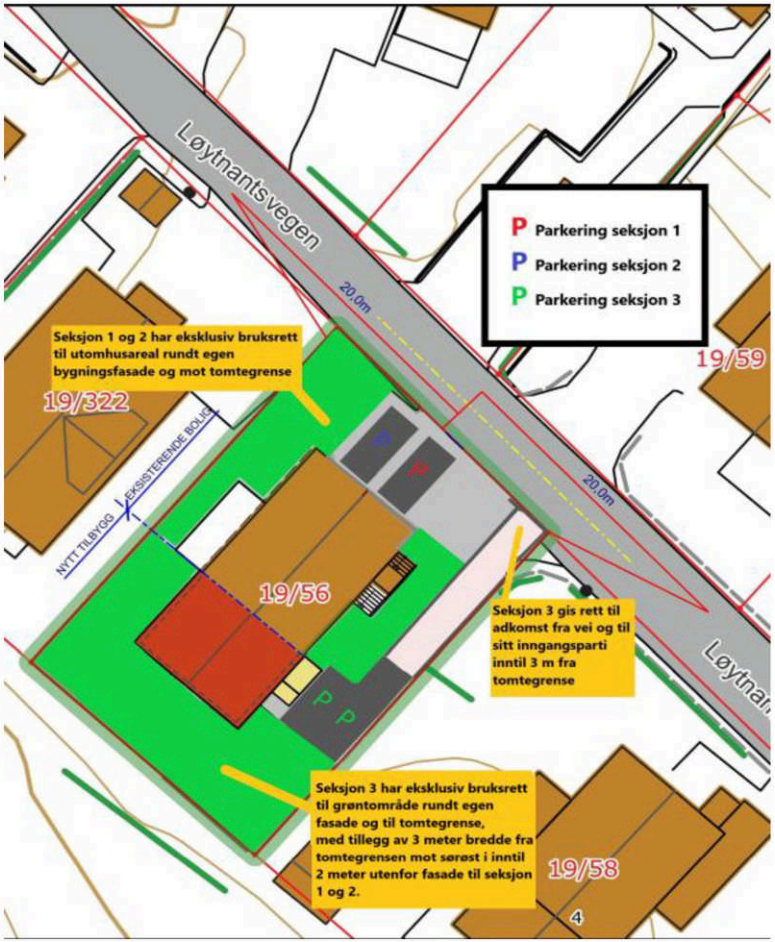
Seksjon 1 gis rett til å innrede rom i eget areal i kjeller. Seksjon 2 gis rett til å innrede rom på loft. Seksjonseier er selv ansvarlig for kostnad knyttet til dette samt eventuelle godkjenninger hos kommunen.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

Parkering på eiendommen fordeles slik:

Parkeringsplasser for sameiet er godkjent som felles parkering langs Løytnantsveien. Sameiet velger å opprettholde gårdsplass og parkering i henhold til dagens bruk med innkjøring og gårdsplass mot nordøst og sørøst, slik det har vært siden opprettelse av eiendommen. Parkeringsområde for seksjon 1 og 2 vedtas å være langs bygningens gavlside mot nordøst/Løytnantsveien. Parkeringsområde for seksjon 3 vedtas å være utenfor eget inngangsparti og inntil 2 meter foran fasade for seksjon 1 og 2 i maksimalt 3 meter bredde fra tomtegrensen mot sørøst, med innkjøring langs tomtegrense i sørøst.

Parkeringsplan og bruksretter til utomhusareal er vist i situasjonsplan under:



Seksjonene nr 1, 2, 3 skal ha enerett til å bruke enkelte deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Nærmere beskrivelse av bruksrett utomhus er anvist i situasjonsplan over og gjelder som del av disse vedtektene.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Ovennevnte bruksretter til utomhusareal opphører ved pålegg fra offentlig myndighet om endring av utomhusplan og parkering i samsvar med sist godkjente situasjonsplan(er) for eiendommen, eller ved enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjon 1 og 2 har felles vedlikeholdsansvar for Løytnantsvegen 6A-B (Tomannsbolig) og innvendig fellesareal skal kun disponeres av seksjon 1 og 2. Seksjon 1 og 2 skal ikke ha vedlikeholdsansvar for seksjon 3, og seksjon 3 skal på samme vilkår ikke ha vedlikeholdsansvar for seksjon 1 og 2.

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameier ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Forsikring

Sameiet har felles forsikring for samlet bygningsmasse, i samsvar med forsikringsselskapenes vilkår for sameier. Forsikringen betales ved mottak av faktura med andel fra hver sameier tilsvarende sameiebrøken.

Andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring, er opp til den enkelte seksjonseier.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter skjønnsmessig vurdering. Seksjon 1 og 2 er i fellesskap ansvarlig for Løytnantsvegen 6A-B, og seksjon 3 er ansvarlig for Løytnantsvegen 6 C.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

§ 7 – Forretningsfører

Forretningsførselen ivaretas av sameiet/styret.

§ 8- Årsmøte

Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig. I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående ett medlem fra hver seksjon.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle regler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon, eller ved utleie, plikter overdrageren å informere erververen, eller leieren, om de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Regnskap for sameiet Løytnantsvegen 6 ABC - 2024

Merknad: Da sameiet ble opprettet kort tid før årsskifte, er regnskapet kun for 3 mnd (okt, nov, des) i 2024.

Innbetalinger fra seksjonseiere	Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Sum innbetalinger
Felleskostnader	kr 1 311,00	kr 1 311,00	kr 1 752,00	kr 4 374,00

Utgifter	Per mnd	Sum utgifter
Boligforsikring	kr 1 458,00	kr 4 374,00

Resultat	Totalt
	kr 0,00

PROTOKOLL

Fra ordinært årsmøte i sameiet Løytnantsvegen 6C torsdag ~~20.03~~ 18.06.2025 kl 19.30 – i Løytnantsvegen 6C.

Til stede var:

Andreas Lauvås, seksjon 3
Kameran Hussein, seksjon 1
Tony Ivar Eriksen, seksjon 2

Styret (og dermed samtlige seksjoner) var fullt ut representert, og derav beslutningsdyktig.

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Lauvås

1.2. Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Lauvås

1.3. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med Møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Tony Eriksen

1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 3
Antall fullmakter: 0
Totalt stemmeberettigede: 3

1.5. Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Sak nr 1. - Valg av styre
Styret i eierseksjonssamiet Løytnantsvegen 6 ABC skal bestå av ett medlem fra hver seksjon.

Vedtak: Dagens styresammensetning fortsetter med følgende roller:

Andreas Lauvås – Styreleder
Kameran Hussein – Styremedlem
Tony Ivar Eriksen – Styremedlem

Sak nr 2. – Godkjenning av årsregnskap for 2024
Vedtak: Gjennomgang av regnskap. Regnskapet ble godkjent.

Sak nr 3. – Maling
Seksjon 3 har nylig malt utvendig, etter enighet om farge/maling med øvrige seksjoner i sameiet. Foreslår at dette vedtas i tilfelle f.eks. eierskifte. Sameiet males med Jotun Drygolin Nordic Extreme i farge Dempet Sort.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak nr 4. – Renovasjon
Per nå ser det ut til at sameiet bør ha noe større/flere avfallsdunker, spesielt restavfall og papp/papir. Det bør derfor vurderes om dette skal bestilles. Kostnad fordeles i så fall på seksjoner ihht. brøk fastsatt i vedtekter.

Vedtak: Vi bestiller større dunk for papp, fra dagens 140L til 240L. Angående dunker for restavfall vurderes dette videre de neste månedene, før evt. bestilling av ekstra/større dunk.

Sak nr 4. – Bygging av bod
Seksjon 3 ønsker å oppføre utendørs bod til eget bruk. Seksjon 3 ber derfor om godkjennelse til dette (se vedlegg).

Vedtak: Enstemmig godkjent ihht. vedlegg.

Sak nr 5. – Plenklipping
Utendørsarealer bør klippes med plenklipper/kantklipper jevnlig. Det kan derfor være aktuelt å dele på kostnader for utstyr, slik at alle seksjonene kan benytte seg av dette.

Vedtak: Seksjon 3 har kjøpt inn felles gressklipper til sameiet. Seksjon 1 ordner med felles kantklipper. Bensin kjøpes inn ved behov.

18.06.2025
20.03
Dato

Trondheim
Sted

sign. møteleder

sign. seksjonseier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/5639/107
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 10:45

DAGBOKFØRT
10 MAR 89 05639
BYFOGDEN I TRONDHEIM

Erklæring

Eier av G.nr 19, B.nr 326 gies rett til å koble på privat vannledning og kloakk i Løytnantsvegen.

Eier av G.nr. 19, B.nr 54 : Ingrald Fossum
Eier av G.nr. 19, B.nr 322 : Vera Elisabeth Haug
Eier av G.nr 19, B.nr 56 : Bjarne Børli
Eier av G.nr 19, B.nr 58 : [illegible]
Eier av G.nr 19, B.nr 60 : Olaf Vatland, Anders Hanssno
Eier av G.nr 19, B.nr 76 : Ingvar [illegible]
Eier av G.nr 19, B.nr 75 : [illegible]
Eier av G.nr 19, B.nr 53 : [illegible]
Eier av G.nr 19, B.nr 287 : Mary Isaksson
Eier av G.nr 19, B.nr 55 : [illegible]
Eier av G.nr 19, B.nr 57 : [illegible]
Eier av G.nr 19, B.nr 319 : [illegible]
Eier av G.nr 19, B.nr 59 : [illegible]
Eier av G.nr 19, B.nr 308 : Lotta Thorshaug
Eier av G.nr 19, B.nr 15 : Oddlief Gard
Eier av G.nr 19, B.nr 278 : [illegible]
Eier av G.nr 19, B.nr 268 : Oddlief Gard
Eier av G.nr 19, B.nr 14 : Johanne Skogrand

Ranheim den 9/3 - 1989
Jonny [illegible]

Riktig avskrift bekreftes, Kart- og oppmålingsseksjonen, 10.3.89.
B.Størseth
B.Størseth.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/302186/107
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 10:45

Str.byg.jnr....662/53.....

Dagbok nr. 218/54 18/3
Strinda og Selbu sorenskrivarembete

K O N T R A K T.

Undertegnede .....Ole Johansen.....
eier av gnr. 19 ...bnr. 56.... .....stattund...2.....
i Strinda forpliktar med dette meg og senere eiere av nevnte bruk til å opparbeide godkjent gate i inntil 8-åtte-meters bredde til og forbi bruket, når Strinda kommune forlanger det.

Erklæringen avgis i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 40-1.

.....Trondheim....., den 14/9 1953.
Ole Johansen

Undertegnede i nitt nærvær:
Kr. Flokke

Kan tinglyses.
Trondheim, den 8. mars 1954.
Haakon Hansen
Avdelingsingeniør

Inger J. Størseth

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e)

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ulla Bolig AS	92618765I	marius@mlfinans.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ranheimsvegen 7a	7044	Trondheim	90631600

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	19	56	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
92618765I	Ulla Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsbolig) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal) B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	3	B	13				25				37				49			
2	B	3	B	14				26				38				50			
3	B	4		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		10		Nevner =		10													

Dato: 05.09 2024 Innsenderens underskrift: Ulla Bolig

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
16/9-24 Bent Brulh

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare en grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameseksjon bolig

Dato: 05.09 2024 Innsenderens underskrift: Ulla Bolig

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
16/9-24 Bent Brulh

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tr.Heim 05.09.2024	[signature]	Ulla Bolig AS v/Espen Marius Landrø
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr
5001	TRONDHEIM	19	56	

Dato	Underskrift	Stempel
16/9-24	[signature]	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
05.09.2024	[signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
16/9-24 [signature]

SITUASJONSKART

Eiendom: Gnr: 19 | Bnr: 56 | Fnr: 0 | Snr: 0
Adresse: Løytnantsvegen 6A og 6C, 7056 RANHEIM
Hj.haver/Fester:

Side 1/3

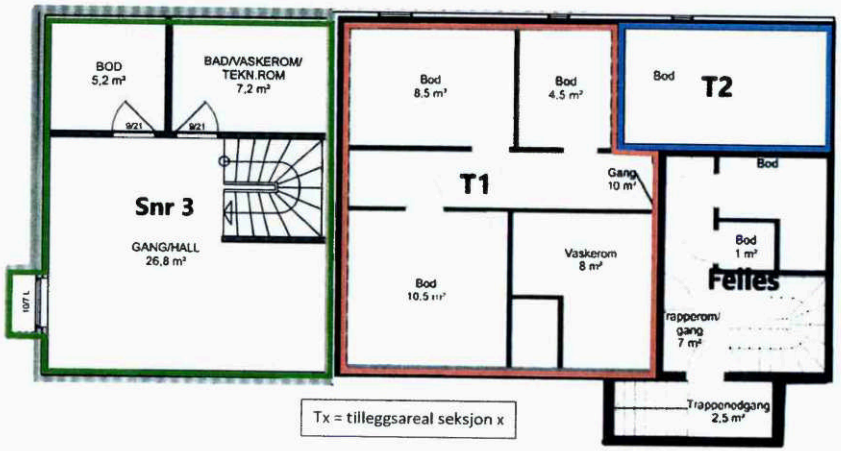
TRONDHEIM
Dato: 16/9-2024
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek
Målestokk 1:250



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

Løytnantsvegen 6A og 6C **Bygningsnr: 182264679**

Kjeller

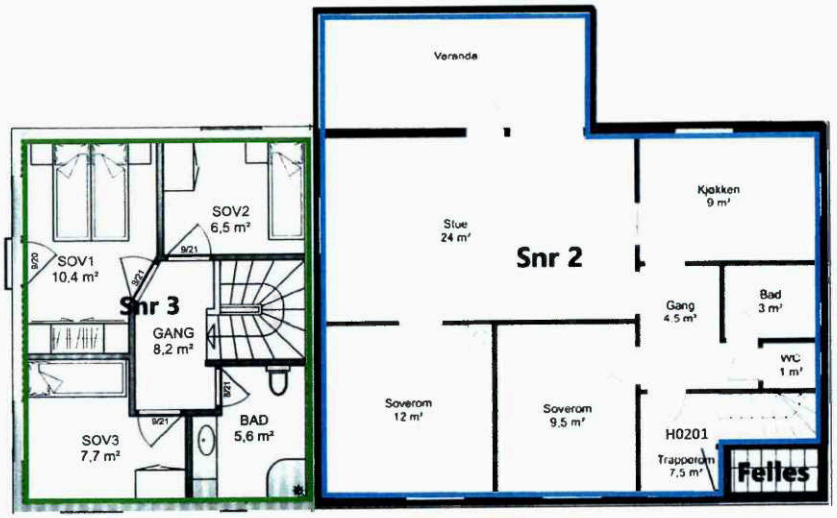


1.etasje

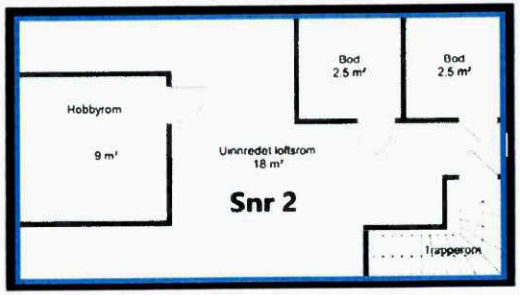


Eierseksjonering
Gnr: 19 Bnr: 56 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202426663
Dato: 16.09.2024 Side 2/3

2.etasje



Loft



Eierseksjonering
Gnr: 19 Bnr: 56 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202426663
Dato: 16.09.2024 Side 3/3

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R444

Arkivsak:02/25693

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SVERRE SVENDSENS VEG 40, MARTIN SÆTERHAUGS VEG 42 OG 44 OG TILGRENSENDE OMRÅDER

Planen er datert	: 01.04.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 22.09.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 22.09.2003
Dato for Bystyrets vedtak	: 06.11.2003

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Nerland Prosjektutvikling, datert 01.04.2003, sist endret 22.09.2003.

2 Reguleringsformål

Området reguleres til:
- Byggeområde, boliger
- Offentlige trafikkområder, veg og fortau
- Fellesområder, felles avkjørseler, felles parkering og felles lekeareal

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1
Krysset Amtmannssvingen/ Sverre Svendsens veg skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

3.2
Fortau langs Amtmannssvingen, fra innkjøring til det nye området til Sverre Svendsens veg, skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

3.3
Tilfredstillende skoleveg til Vikåsen skal være etablert før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

4 Byggeområde, boliger

4.1
Utvidelse av bebyggelse på eksisterende boligeiendommer kan tillates, i tråd med strøkets karakter

og plan- og bygningsloven med vedtekter.

4.2
Nye boliger skal i hovedsak plasseres og ha maks. størrelse som vist i planen.

4.3
Det i planen viste nye byggeområde, kan bebygges med 9 eneboliger, 3 boliger i kjede og en flerleilighetsbolig.

4.4
Flerleilighetsboligen skal ha 4 treroms leiligheter i første etasje og 8 småleiligheter i annen etasje.

4.5
Leilighetene i første etasje i flerleilighetsboligen skal ha livsløpsstandard.

4.6
Nye boliger kan oppføres i maks. 2 etasjer, hvorav 1 etasje skal være sokkel der terrenget tilsier det. Loft i eneboligene kan tillates innredet til beboelsesrom.

4.7
De nye boligene kan ha maks. gesimshøyde 6m.

4.8
Flerleilighetsboligen og boliger i kjede skal ha takvinkel på 22 grader. Eneboligene skal ha maks. takvinkel 34 grader.

4.9
Det kan ikke innredes ekstraleiligheter i eneboligene og boligene i kjede.

4.10
Nye boliger skal fundamenteres på mineralsk grunn eller på annen forskriftmessig måte som ivaretar grunnforholdene.

4.11
Nye boliger skal ha dempet fargevalg og takstein, som harmonerer med hverandre og omgivelsene.

4.12
Boligene skal ha god terrengtilpasning.

4.13
Garasjene i tunet er for treromsleilighetene i flerleilighetsboligen. Eneboligene og kjedeboligene skal ha garasje og parkering på egen tomt.

4.14
Sammen med søknad om tiltak skal følge detaljert utomhusplan.

5 Fellesområder

5.1
Fellesavkjørselen lengst mot nord skal være felles for eiendommene Sverre Svendsens veg 27, 29, 31, 31b og 31c.

5.2
Fellesavkjørselen til det nye feltet skal være felles for alle de nye boligene.

5.3
Den sørligste fellesavkjørselen (Løynantsvegen) skal være felles for de eiendommene som har atkomst til vegen i dag.

5.4
Felles lekeareal skal være felles for de ny boligene.

5.5
Felles parkeringsplasser skal være felles for den nye flerleilighetsboligen.

5.6
Felles avkjørsel, felles lekeareal og felles parkering for det nye feltet skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boligene kan gis. Plan for opparbeidelse av disse arealene skal følge søknad om tiltak.

Bystyrets vedtak av 06.11.2003 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Sverre Svendsens veg 40, Martin Sæterhaugs veg 42 og 44 og tilgrensende områder.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Nerland prosjektutvikling, datert 01.04.2003, sist endret 22.09.2003. Bestemmelsene er sist endret 22.09.2003.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R444

Arkivsak:02/25693

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SVERRE SVENDSENS VEG 40, MARTIN SÆTERHAUGS VEG 42 OG 44 OG TILGRENSENDE OMRÅDER

Planen er datert	: 01.04.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 22.09.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 22.09.2003
Dato for Bystyrets vedtak	: 06.11.2003

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Nerland Prosjektutvikling, datert 01.04.2003, sist endret 22.09.2003.

2 Reguleringsformål

Området reguleres til:
- Byggeområde, boliger
- Offentlige trafikkområder, veg og fortau
- Fellesområder, felles avkjørseler, felles parkering og felles lekeareal

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1
Krysset Amtmannssvingen/ Sverre Svendsens veg skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

3.2
Fortau langs Amtmannssvingen, fra innkjøring til det nye området til Sverre Svendsens veg, skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

3.3
Tilfredstillende skoleveg til Vikåsen skal være etablert før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

4 Byggeområde, boliger

4.1
Utvidelse av bebyggelse på eksisterende boligeiendommer kan tillates, i tråd med strøkets karakter

og plan- og bygningsloven med vedtekter.

4.2
Nye boliger skal i hovedsak plasseres og ha maks. størrelse som vist i planen.

4.3
Det i planen viste nye byggeområde, kan bebygges med 9 eneboliger, 3 boliger i kjede og en flerleilighetsbolig.

4.4
Flerleilighetsboligen skal ha 4 treroms leiligheter i første etasje og 8 småleiligheter i annen etasje.

4.5
Leilighetene i første etasje i flerleilighetsboligen skal ha livsløpsstandard.

4.6
Nye boliger kan oppføres i maks. 2 etasjer, hvorav 1 etasje skal være sokkel der terrenget tilsier det. Loft i eneboligene kan tillates innredet til beboelsesrom.

4.7
De nye boligene kan ha maks. gesimshøyde 6m.

4.8
Flerleilighetsboligen og boliger i kjede skal ha takvinkel på 22 grader. Eneboligene skal ha maks. takvinkel 34 grader.

4.9
Det kan ikke innredes ekstraleiligheter i eneboligene og boligene i kjede.

4.10
Nye boliger skal fundamenteres på mineralsk grunn eller på annen forskriftmessig måte som ivaretar grunnforholdene.

4.11
Nye boliger skal ha dempet fargevalg og takstein, som harmonerer med hverandre og omgivelsene.

4.12
Boligene skal ha god terrengtilpasning.

4.13
Garasjene i tunet er for treromsleilighetene i flerleilighetsboligen. Eneboligene og kjedeboligene skal ha garasje og parkering på egen tomt.

4.14
Sammen med søknad om tiltak skal følge detaljert utomhusplan.

5 Fellesområder

5.1
Fellesavkjørselen lengst mot nord skal være felles for eiendommene Sverre Svendsens veg 27, 29, 31, 31b og 31c.

5.2
Fellesavkjørselen til det nye feltet skal være felles for alle de nye boligene.

5.3
Den sørligste fellesavkjørselen (Løynantsvegen) skal være felles for de eiendommene som har atkomst til vegen i dag.

5.4
Felles lekeareal skal være felles for de ny boligene.

5.5
Felles parkeringsplasser skal være felles for den nye flerleilighetsboligen.

5.6
Felles avkjørsel, felles lekeareal og felles parkering for det nye feltet skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boligene kan gis. Plan for opparbeidelse av disse arealene skal følge søknad om tiltak.

Bystyrets vedtak av 06.11.2003 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Sverre Svendsens veg 40, Martin Sæterhaugs veg 42 og 44 og tilgrensende områder.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Nerland prosjektutvikling, datert 01.04.2003, sist endret 22.09.2003. Bestemmelsene er sist endret 22.09.2003.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Gate/veg med fortau
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering
- Felles gangveg
- Felles lekeareal

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
27 AUG. 2004
02125693

444

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for
Sverre Svendsens veg 40, Martin Sæterhaugs veg 44, 42 og tilgrensende områder.

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: H40

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
	03.06.03	P.N		
	22.09.03	P.N.		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Delegasjonsvedtak	17.07.2003	
Offentlig ettersyn	18.07.03-01.09.03	
Bygningsrådet/Planutvalget	14.10.2003	
Miljø-og byutviklingskommiteen	23.10.2003	
Godkjent i Bystyret	06.11.2003	

Planen er utarbeidet av: Nerland Prosjektutvikling
Planen er fremmet av: Maja Eiendom A/S

REGULERINGSPLAN NR. r0444
TEGNET
SAKSBEH.
DATO:01.04.03
P.N.

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 02/25693

R 444

Sverre Svendsens veg 40 og Martin Sæterhaugs veg 42 og 44 og tilgrensende områder reguleringsplan + bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 6.11.03 sak II 151/03 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kari Aarnes — Formannskapssekretær
Rita Ottervik — Ordfører

62

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

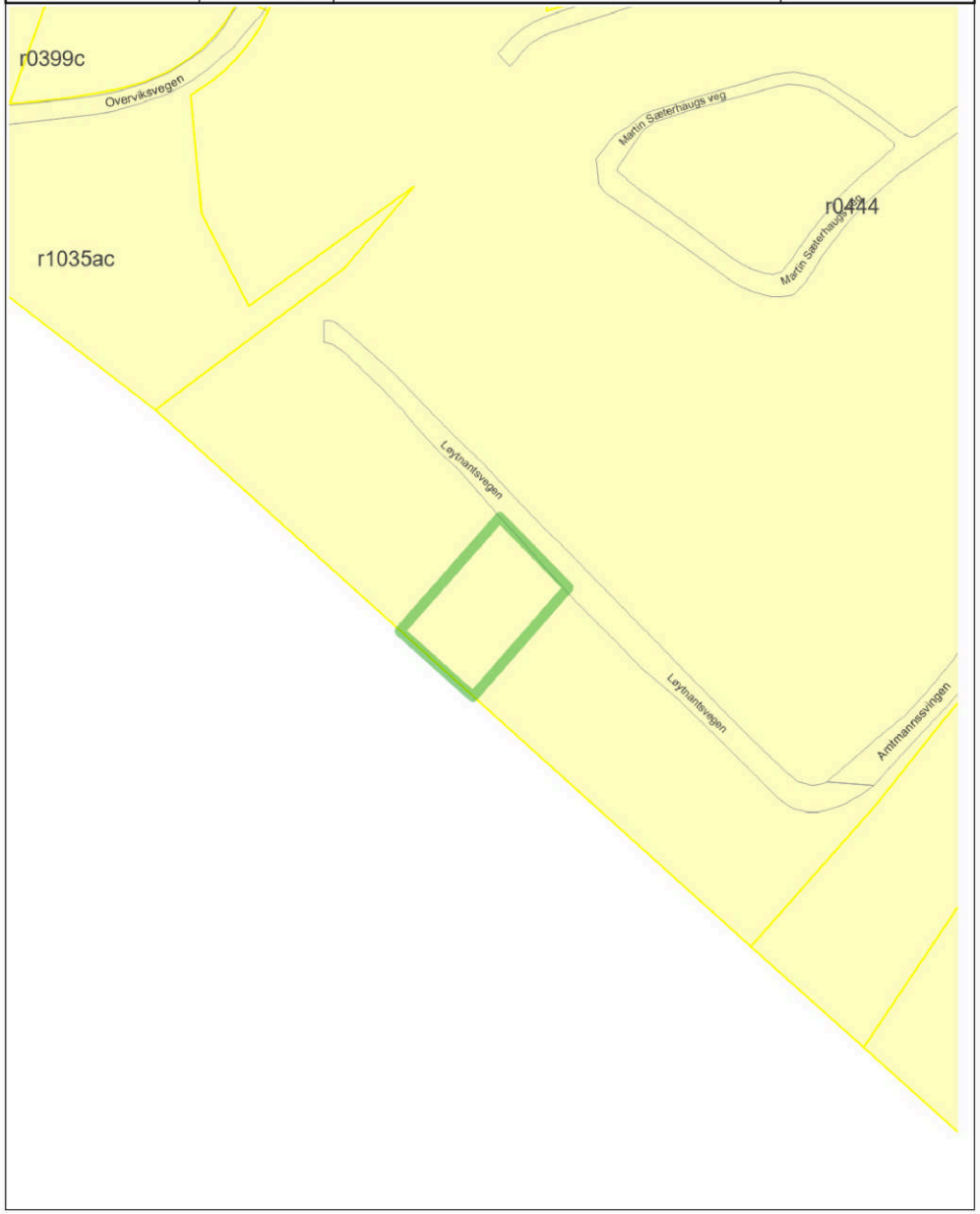
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 1035	stf. 26.11.65 Regulerings- og bebyggelsesplan for et område begrenset av Brattvollvegen – Martin Barstads veg – Sverre Svendsens veg – Stampeverksvegen – Bautavegen m.fl.
R 1035c	stf. 18.04.69 Bortregulering av Reidar Raaens vegs innføring i Amtmannsvingen, regulering av gangveg fra Reidar Raaens veg til Amtmannsvingen, samt snuplass.
R 1035h	br. 18.09.84 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan 1035. Flytting av gangsti langs eiendommen Sverre Svendsens veg 33.
R 1035m	br. 27.01.87 Fradeling av en boligtomt av Løytnantsvegen 1.
R 1035n	br. 16.06.87 Fradeling av en boligtomt av Løytnantsvegen 3.
R 1035q	br. 26.04.88 Fradeling av en boligtomt av Løytnantsvegen 6.
R 1035t	br. 08.10.88 Fradeling av en boligtomt av Løytnantsvegen 8.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Løytnantsvegen 6A 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

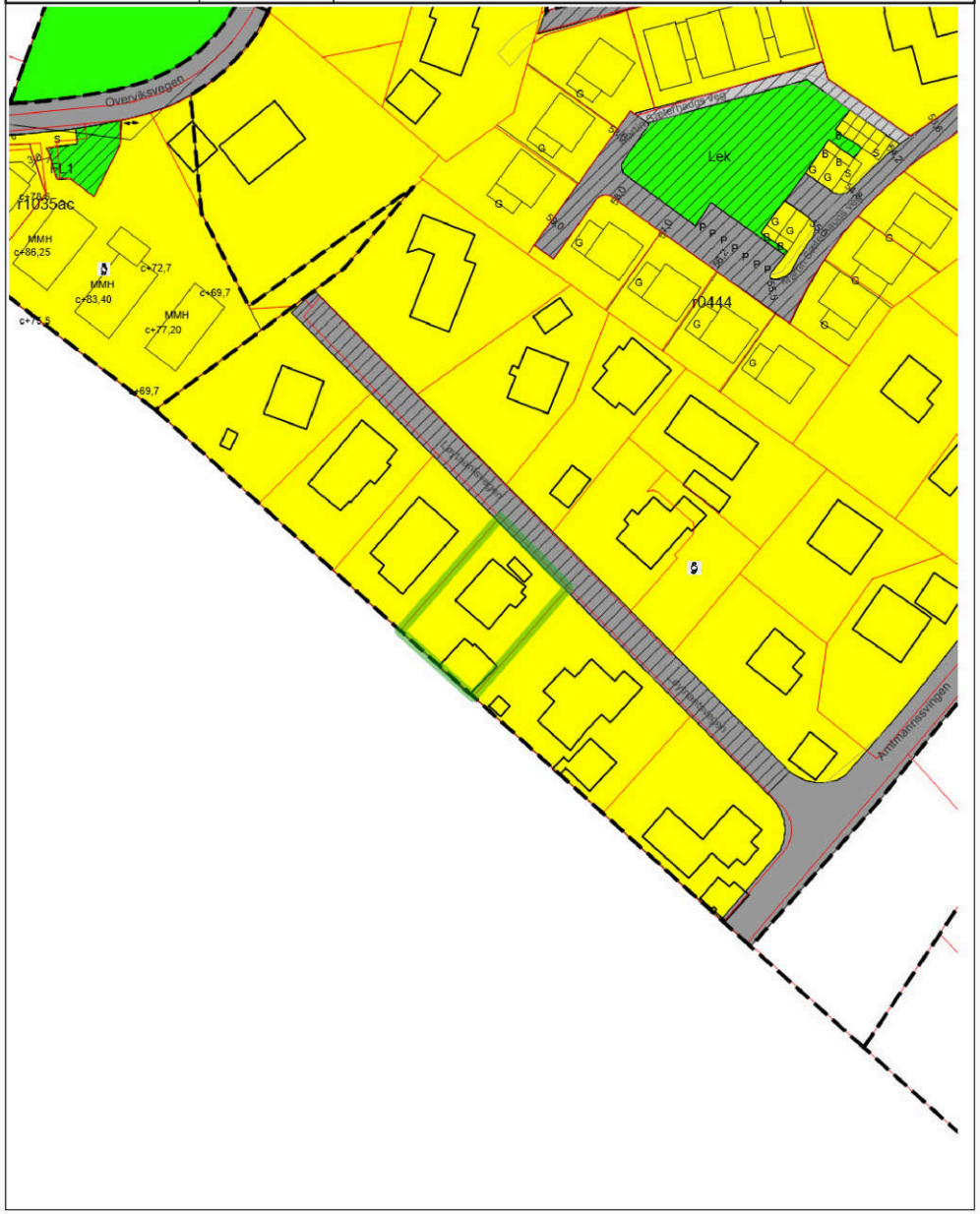
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Løytnantsvegen 6A 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

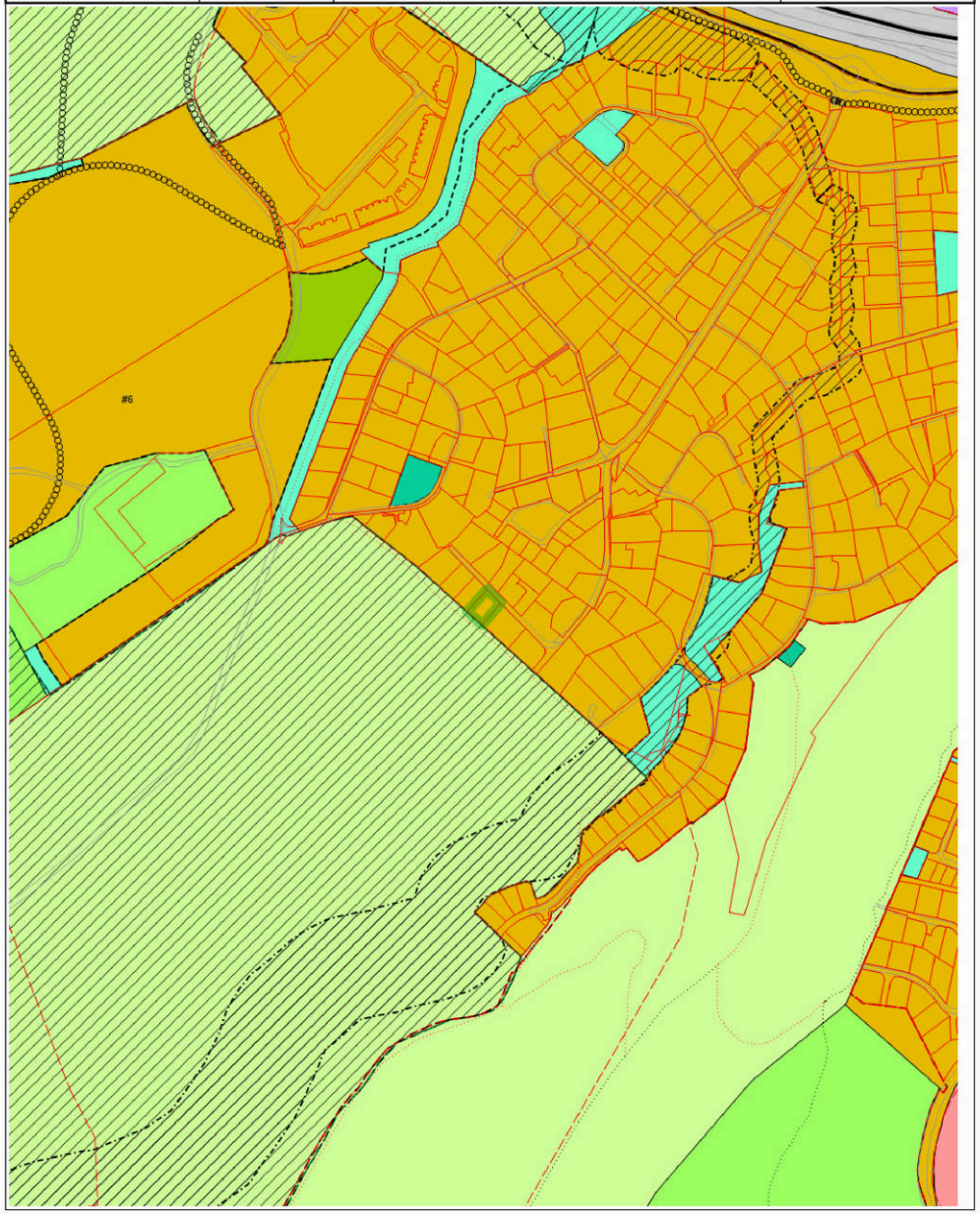
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Kjøreveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Gangveg/gangareal/gågate

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Løytnantsvegen 6A 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

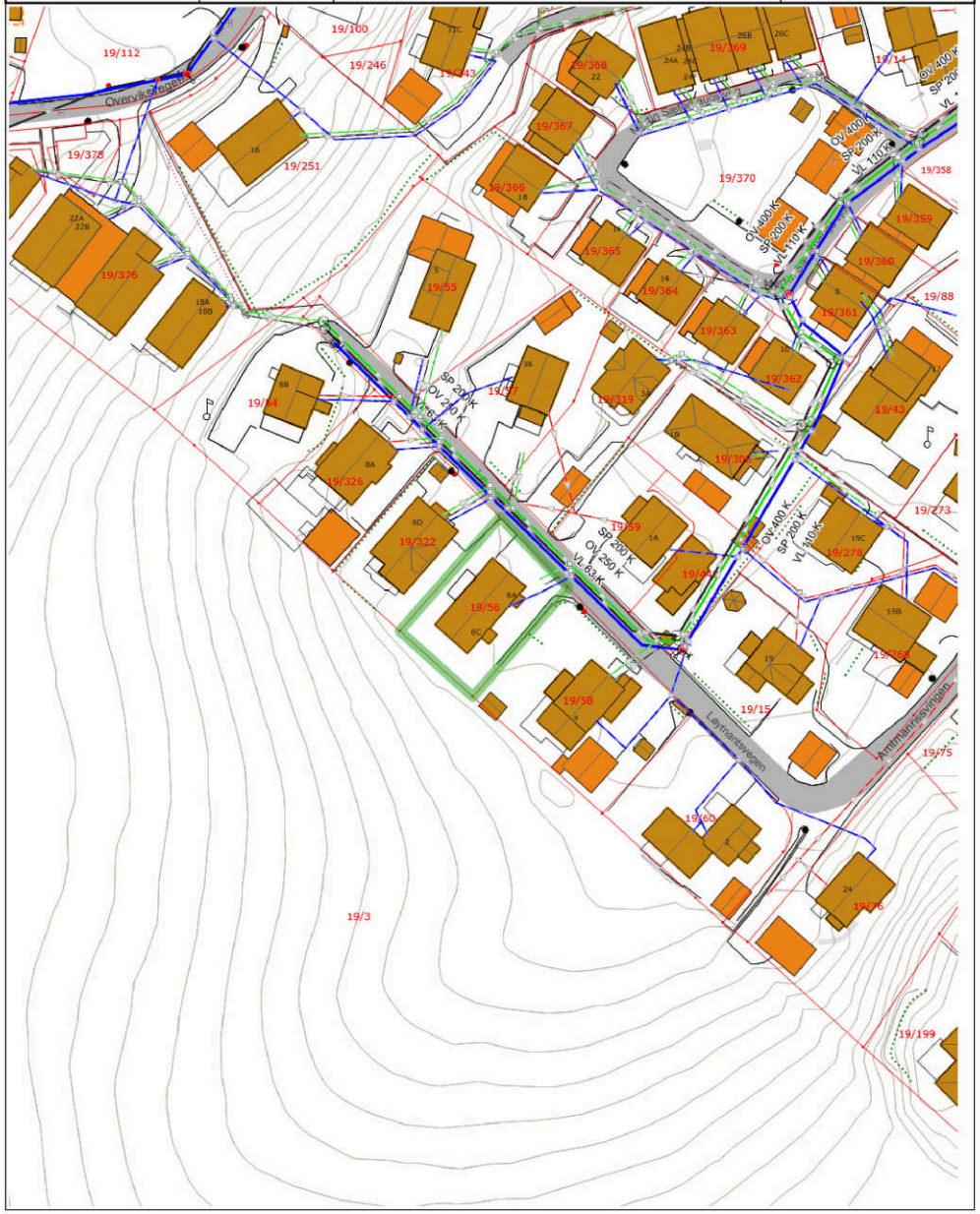
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Løytnantsvegen 6A 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

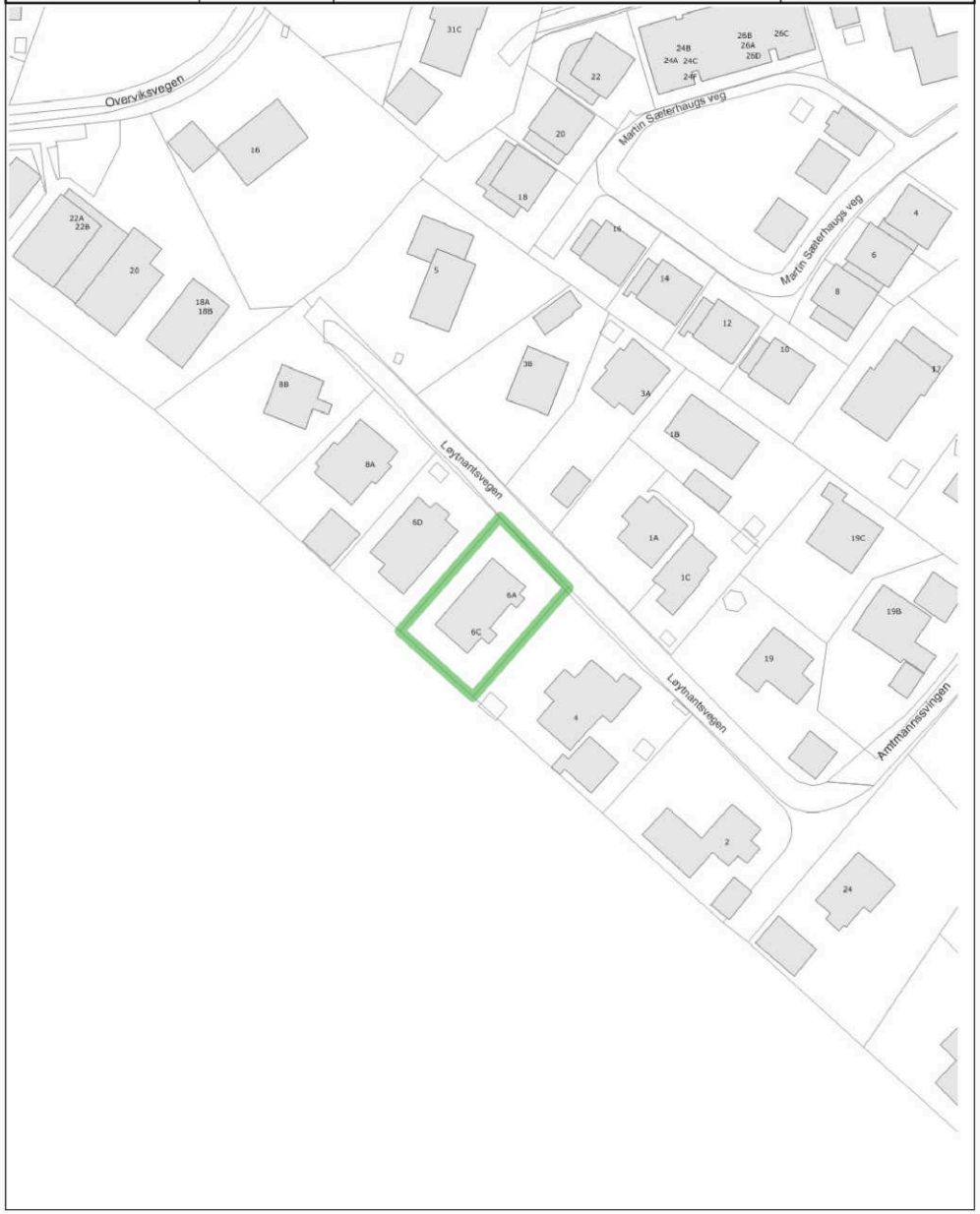
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Annet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

Trondheim

Kulturminnekartet

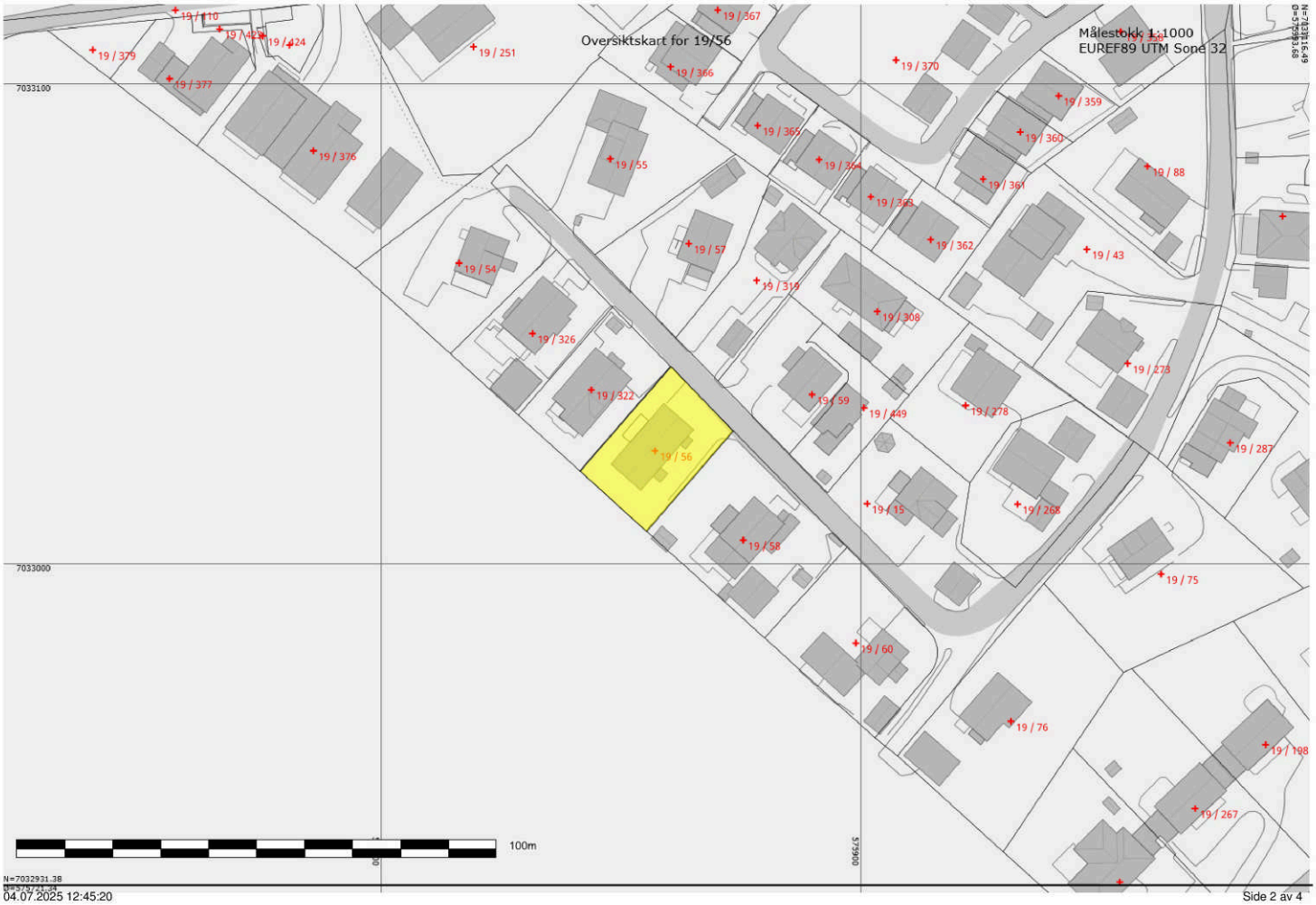
Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Løytnantsvegen 6A 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

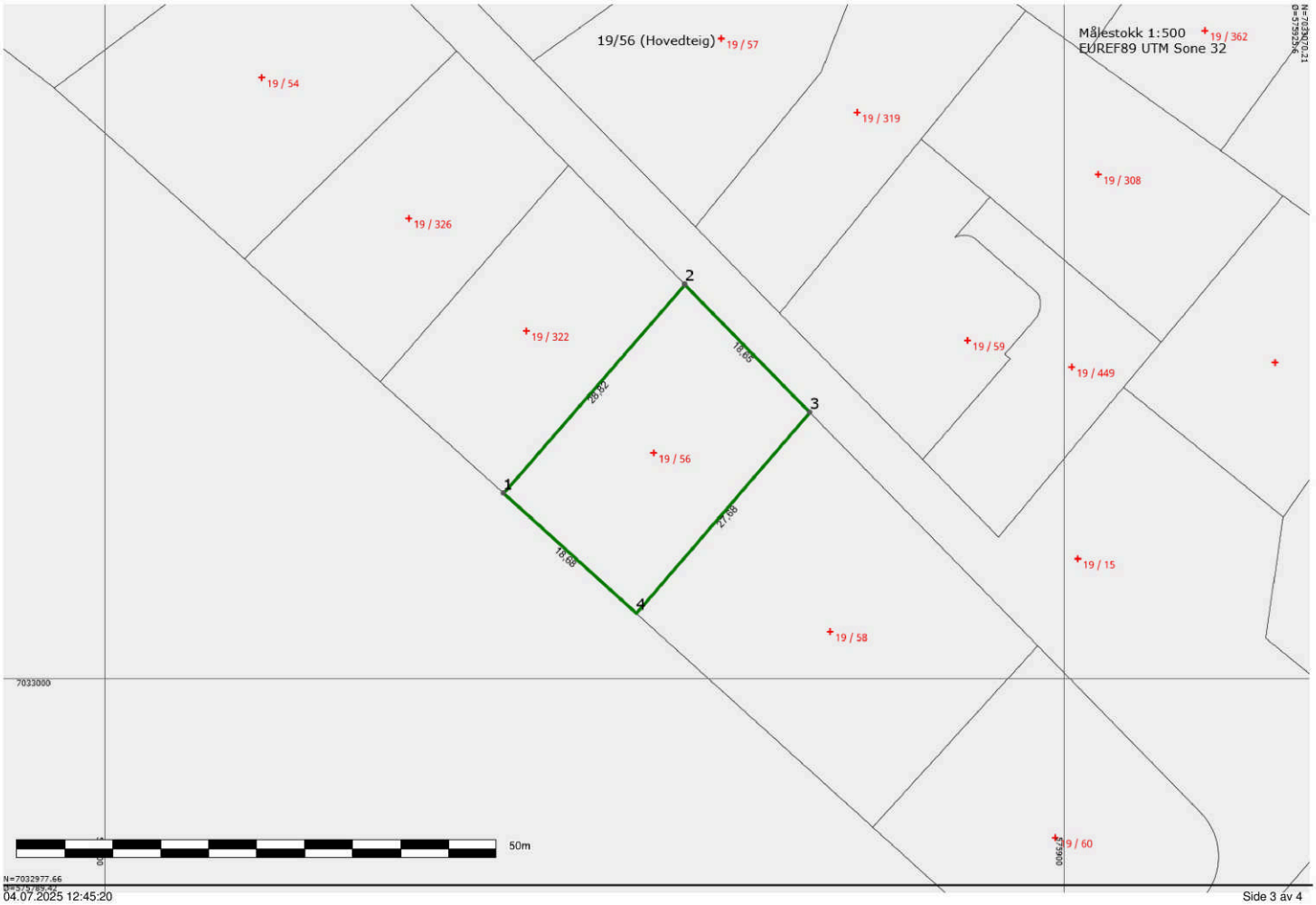


Tegnforklaring

- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer med bokstav
- Eiendomsgrenser
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .



04.07.2025 12:45:20 Side 2 av 4



04.07.2025 12:45:20 Side 3 av 4

LØYTNANTSVEGEN 6A

Nabolaget Presthus/Olderdalen - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Olderdalen Linje 25, 54, 70, 107, 116	**9 min** 0.8 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	**5 min** 1.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 8.1 km
Trondheim Værnes	**24 min**

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	**22 min** 1.9 km
Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	**6 min** 2.2 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	**6 min** 3.3 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	**7 min** 3.3 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	**23 min** 1.4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	**8 min** 4.8 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	**9 min** 5.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

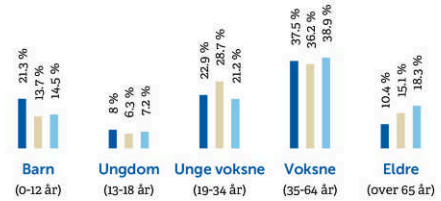
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Presthus/Olderdalen	1 836	738
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Presthus Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	**13 min** 1.1 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	**21 min** 1.8 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	**5 min** 2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Olderdalen PostNord	**8 min** 0.7 km
Rema 1000 Ranheim PostNord	**13 min** 1.2 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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

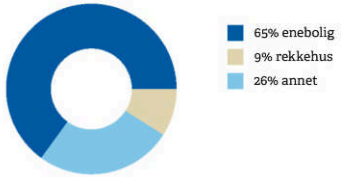
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

SPORT

Ranheim idrettsanlegg Fotball, friidrett	**20 min** 1.7 km
Hørlocksmarka, Hørlocks grusbane Fotball	**5 min** 2.7 km
3T-Ranheim	**22 min**
Impuls Treningssenter Grilstad	**8 min**

BOLIGMASSE

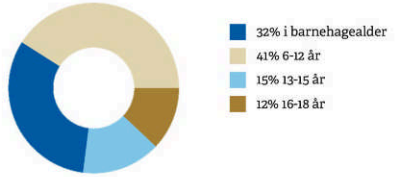


> «Bor her, trives veldig godt! Sentralt, men likevel landlig!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

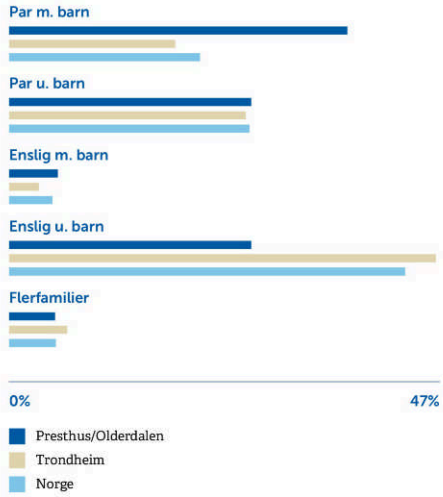
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	**8 min**
Vitusapotek Ranheim	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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

Tilbehør og løsøre

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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

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: 37250209 / Saip Harmankaya, tlf. 455 42 896
Løytnantsvegen 6 A, 7056 Ranheim.
Gnr. 19, Bnr. 56, Snr. 1, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 37250209
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2025

Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

455 42 896
saip@em1.no

EiendomsMegler 1 Lerkendal
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no