

Velkommen til

Reppevegen 104, 7054 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Reppevegen 104
7054 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 190 000,-
Omkostninger	kr	180 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 370 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	7 370 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1986
BRA/BRA-i	366 / 366 m²
Soverom	6

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!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Reppevegen 104, 7054 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 258, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 190 000,-
Omkostninger	kr	180 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 370 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	7 370 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 389 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 179 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 180 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter og gebyrer er på kr 2.386 pr. august 2025. Det er 12 terminer pr. år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 366 m²
BRA totalt: 366 m²
TBA: 100 m²
GUA: 384.00 m²

ALH: 18.00 m²

Meglers kommentar til areal:
Garasje:
Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens hus.

Enebolig:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
Dette gjelder sokkeletasje:
- Tidligere bod i utleiedel er blitt omgjort til soverom. Bruksendring fra bod til soverom er søknadspliktig tiltak.
- Deler av stuen i utleiedel er innlemmet i sokkel - kjellerdel og brukes som bod.
- Kjellerstue er omgjort til soverom.

Det foreligger ikke tegninger av loftsetasje.
Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
6
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 711 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og busker.

Byggeår
1986 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkelplan utleieleilighet - BRA-i 78 m2: Entré, gang, to soverom, stue/kjøkken og bad.
Sokkelplan hoveddel - BRA-i 68 m2: Vindfang, entré, gang m/trapp, soverom, bad og to boder.
1. etasje - BRA-i 147 m2: Gang, stue m/trapp, fire soverom, kjøkken, bad, vaskerom og to boder.
Loft - BRA-i 73 m2: Gang m/trapp og to oppholdsrom.

Standard
Sokkel - utleieleilighet
Entré (ca. 6,1 m2):
Laminat på støpt gulv. Malte panel på vegger. Malte panel i tak.
Skyvedørsgarderobe.

Gang (ca. 9,5 m2):
Laminat på støpt gulv med varmekabler. Malte panel på vegger. Folierte/maltehimlingsplater i tak.

Soverom (ca. 10,2 m2):
Laminat på gulv med varmekabler. Malte overflater på vegger. Folierte/maltehimlingsplater i tak.

Bod (ca. 5,1 m2):
Laminat på støpt gulv. Malte overflater på vegger. Plater i laminat utførelse med flismønster over benker. Folierte/maltehimlingsplater i tak.
Sikringsskap.

Stue/kjøkken (ca. 36,6 m2):
Laminat på støpt gulv med varmekabler. Vegger med malt tapet. Plater flismønster over benker. Himling med folierte/malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran på blandebatteriet. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum
Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Bad (ca. 5,8 m2):
Flis på gulv med gulvvarme og sluk. Flis på vegger. Malt panel i tak.

Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt servantskap med slette fronter og nedfelt servant. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Sokkel - kjellerdel
Vindfang (ca. 2,5 m2):
Flis på støpt gulv med gulvvarme. Malte panel på vegger og i tak.

Entré (ca. 3,5 m2):
Flis på støpt gulv med gulvvarme. Malte panel på vegger og i tak.

Gang m/trapp (ca. 14,7 m2):
Flis på støpt gulv med gulvvarme. Malte panel på vegger og i tak.

Soverom/kjellerstue (ca. 17,4 m2):
Teppe på støpt gulv med gulvvarme. Malte murvegger og panel på vegger og i tak.

Bad (ca. 4 m2):
Flis på støpt gulv med gulvvarme og sluk. Våtromsplater på vegger. Folierte/malte himlingsplater i tak.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt servantskap med slette fronter og nedfelt servant. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Bod (ca. 6,4 m2):
Belegg på støpt gulv. Panel, tapet og malte overflater på vegger. Panel i tak.

Bod (ca. 15,3 m2):
Malt murgulv med sluk. Malte plater på vegger og i tak. Folierte/maltehimlingsplater i tak.
Veggmontert skyllekar med veggmontert 2-greps blandebatteri. Vanninntak med stengekran og vannmåler. 200-liters varmvannsbereder. Sikringsskap. Husbrannslange.

1. etasje
Gang (ca. 9,7 m2):
Parkett på gulv. Malte panel på vegger. Malte panel i tak.

Stue m/trapp (ca. 50 m2):
Parkett på gulv. Malte panel på vegger. Malte panel i tak.
Vedovn. Luft til luft varmepumpe plassert i trapp. Utgang til altan.

Soverom 1 (ca. 10,1 m2)
Laminat på gulv. Tapet og malt panel på vegger. Folierte/malte himlingsplater i tak. Panelovn.

Soverom 2 (ca. 13,3 m2)
Laminat på gulv. Tapet på vegger. Folierte/malte himlingsplater i tak. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3 (ca. 10,3 m2)
Laminat på gulv. Tapet og panel på vegger. Folierte/malte himlingsplater i tak. Garderobeskap. Panelovn.
Soverom 4 (ca. 11 m2)
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Folierte/malte himlingsplater i tak. Garderobeskap.

Kjøkken (ca. 18,2 m2):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Flis over benker. Malt panel i tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter i malt utførelse. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran i oppvaskbenken. Benkeplater i heltre utførelse med nedfelt oppvaskkum. Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette over kokesonen.

Bad (ca. 7 m2):
Flis på gulv med gulvvarme. Fris på to vegger og malt panel på to vegger. Malte himlingsplater i tak.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr i nisje avskjermet med vegger i glassbyggerstein og med glassdør. Vegghengt innredning/servantskap og overskap med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Naturlig avtrekk.

Vaskerom (ca. 7,4 m2):
Belegg på gulv. Våtromspalter på vegger. Malte himlingsplater i tak.
Innredning med benkeskap og høyskap (kjøkkeninnredning) med slette fronter i foliert/finert utførelse og med benkeplate i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum. veggmontert 2-greps blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Bod 1 (ca. 2 m2):
Parkett. Malt panel på vegger. Panel i tak.

Bod 2 (ca. 2.8 m2):
Parkett. Panel på vegger. Panel i tak.
Rommet er bygget som kjelerom, men dør og aggregat er fjernet og romme benyttes som matbod.

Loft
Gang m/trapp (ca. 19,5 m2 - gulvflate ca. 26,5 m2):
Lakkert tregulv. Malt panel på vegger. Malt panel i tak.

Oppholdsrom (ca. 33 m2 - gulvflate ca. 40 m2)
Lakkert tregulv. Malte MDF-plater med panelmønster på vegger. Malt MDF-panel i tak.
Luke til kneloft.

Oppholdsrom (ca. 19,5 m2 - gulvflate ca. 23,5 m2)
Lakkert tregulv. Panel på vegger. Panel i tak.

Beliggenhet
Boligen ligger på Reppe i et veletablert og tilbaketrukket boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Området er kjent for sitt trygge og gode oppvekstmiljø med kort vei til flere barnehager, og sokner til Vikåsen/Markaplassen skolekrets.

Fra boligen er det kort vei til fine turstier i Malvikmarka eller Strindmarka, hvor det er flere vann og turstier. Ved Solemstjønna ligger Tjønnstuggu, som drives av Ranheim idrettslag. Dette er et populært og sosialt møtested for hele bydelens befolkning. Fra boligen er det også gangavstand til Nydammen som er en populær badeplass, hvor man kan nyte flotte sommerdager.

Videre er det god offentlig kommunikasjon i området, noe som gir nærhet til bl.a. Sirkus shopping, Solsiden og Trondheim sentrum.

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

Byggemåte
Bygningen er en enebolig med godkjent utleieleilighet i sokkelplanet. Boligen er oppført på tre plan; underetasje/sokkelplan, 1. etasje og loftplan. Grunnmur er oppført i betong. Etasjeskillere og øvrige veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak over innredet loftetasje.

Utvendige fasader er med liggende trekledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongtakstein.
Dette iht. takstmann.

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

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det

samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje datert 07.06.1999, enebolig datert 05.09.1985 og 10.04.1986.

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
E - Gul
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bevaring naturmiljø og bebyggelse -og anlegg. Dette iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Kopi av situasjonskart og målebrev kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 3 048 867,- for 2023
Sekundærverdi kr 10 784 095,-.

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
Elin Guri Nergaard

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 28397
Dato: 05.11.1985
Best. om vann/kloakkledn.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 22180
Dato: 13.10.2005
Rett til å koble seg på,ha liggende og vedlikeholde
eksisterende vann/avløpsledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 551,-
Fotograf kr. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 17 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 297,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-10-2025 av Endre Kvistad i Obron Gruppen AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Utvendig - Utvendige trapper
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer - sokkelplan
- Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Altan/terrasse 1. etasje
- Innvendig - Overflater - tapet, teppe
- Innvendig - Etasjeskille mot loft
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - Utleiedel - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Utleiedel - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Utleiedel - Bad - Toalett
- Våtrom - Utleiedel - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Sokkelplan (hoveddel) - Bad - Overflater vegger og himling

- Våtrom - Sokkelplan (hoveddel) - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Sokkelplan (hoveddel) - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Sokkelplan (hoveddel) - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Toalett
- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Ventilasjon

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er oppført et tilbygg som inngang/entré til sokkeleiligheten. Tiltaket er ikke byggemeldt eller godkjent. Tilbygget er innredet og i bruk som boligformål, og dette regnes som et søknadspliktig tiltak. I utleiedelen er en opprinnelig bod utvidet, og det er satt inn et vindu slik at rommet benyttes som et lite soverom. Loftet er også innredet, men det foreligger ingen plantegninger over innredning av loftet.

Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller lofts arealer (såkalte tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.
Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent.

Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes
nærmere hos lokale myndigheter.
(se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).
Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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

Selger opplyser i sin egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
1998. Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2.etg pusset opp med hjelp av faglært venn og egeninnsats. Fliser på gulv og etablering av dusjnisje. Vegghengt toalett og ny innredning.
2. Hvilket år ble jobben fullført?:
2007. Beskrivelse av arbeidet: Bad I 1.etg pusset opp. Nye fliser på gulv, baderomsplater, ny innredning. Utført av faglært venn og egeninnsats.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
1989. Beskrivelse av arbeidet: Vindu på kjøkken og soverom på framside av huset ble byttet ut til større størrelser.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. Støttemur på bakside av huset er skjev.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Beskrevet fukt i vindu på soverom i utleiedel. Usikker på om det skyldes drenering eller for lite lufting av rom.

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja. Det var punktlekkasje på ventil ved varmtvannsbereder. Utbedret av Blomsø VVS AS.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Firmanavn: Blomsø VVS AS. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ventil ved varmtvannsbereder.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Firmanavn: Jølle & Kristiansen AS. Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til garasje, montert taklamper på flere rom samt noen nye stikkontakter.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja. Utleie i sokkel på ca. 80 kvm.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 22.10.2025
- Egenerklæring datert 16.09.2025
- Energiattest
- Byggetegninger
- Tinglyst erklæring datert 13.10.2005
- Skjøte datert 05.11.1985
- Kommuneplankart
- Plantegninger

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
Epost: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


104


























SAMSUNG
SAMSUNG






























Du
Jeg
Always kiss me goodnight









REPPEVEGEN 104

Nabolaget Reppe/Ranheimsmo - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Reppe snuplass	Linje 41, 107	5 min / 0.4 km
Ranheim stasjon	Linje R60, R70	7 min / 3.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min / 10 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Vikåsen skole (1-7 kl.)	362 elever, 19 klasser	5 min / 3.1 km
Solbakken skole (1-7 kl.)	119 elever, 9 klasser	7 min / 4.1 km
Hansbakken skole (1-7 kl.)	187 elever, 12 klasser	7 min / 4.4 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	509 elever, 27 klasser	6 min / 3.5 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	10 min / 5.3 km
Malvik videregående skole	400 elever	10 min / 7 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	12 min / 6.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 96/100

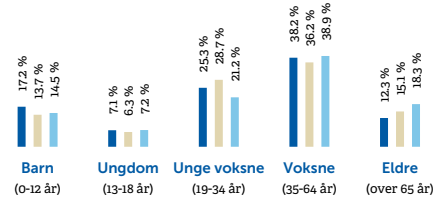
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Reppe/Ranheimsmo	1 918	820
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tjønnstuggu barnehage (0-5 år)	14 barn	9 min / 0.7 km
Fykenborg barnehage (2-5 år)	25 barn	12 min / 1.1 km
Vikåsen barnehage (1-5 år)	51 barn	5 min / 3.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen	Post i butikk, PostNord	5 min / 3 km
Rema 1000 Ranheim	PostNord	6 min / 2.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

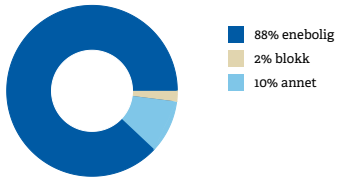
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Vikåsen skole	Aktivitetshall, ballspill	5 min / 3 km
Sagplassvegen, balløkke	Ballspill	6 min / 3.5 km
3T-Ranheim		9 min
Sport og Trim		9 min

BOLIGMASSE



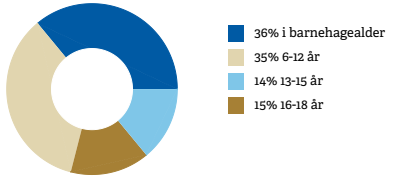
«Stille og rolig strøk. Frisk luft. Turterreng rett utenfor døren.»

Sitat fra en lokalkjent

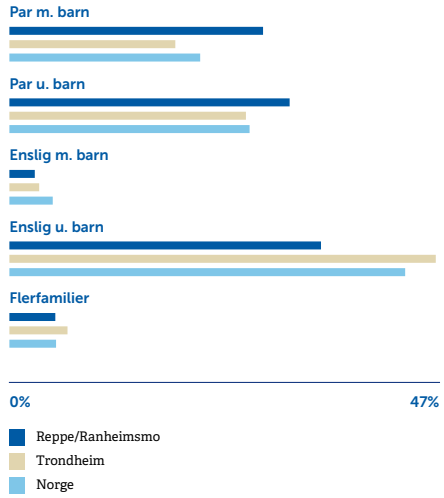
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	11 min
Vitusapotek Ranheim	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

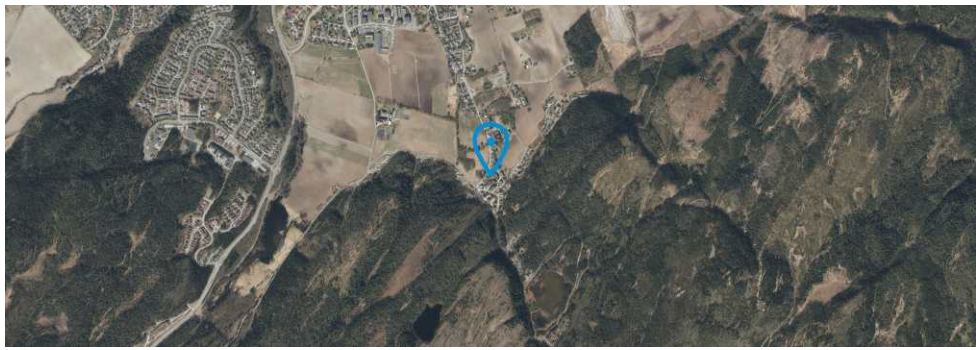


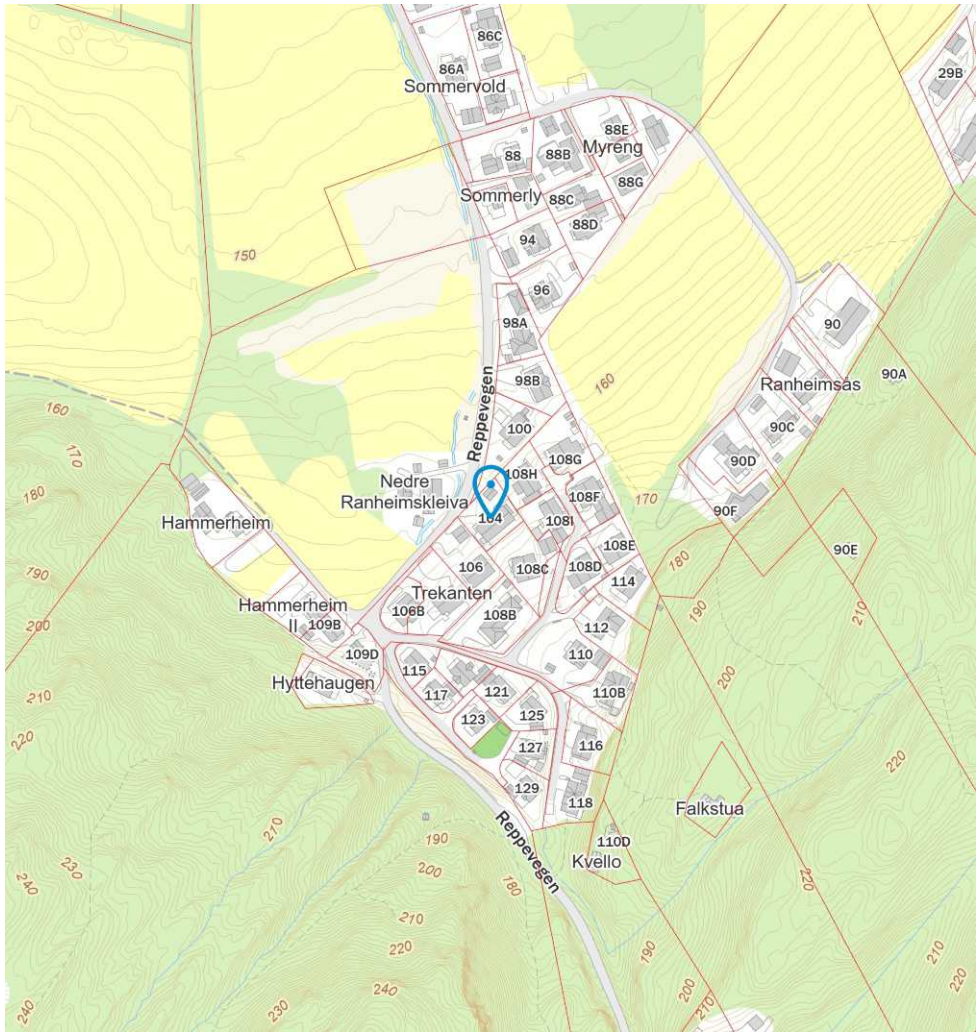
SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	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

Reppevegen 104





1. Etasje



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

Reppevegen 104

Reppevegen 104



OBRON

Reppevegen 104

Loftsetasje



OBRON

Reppevegen 104
Garasje



Tilstandsrapport

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 24, bnr. 258

Sum areal alle bygg: BRA: 389 m² BRA-i: 389 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18865-1596 **Referansenummer:** VY2116

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Kvistad

OBRON

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.

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

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

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en enebolig med godkjent utleieleilighet i sokkelplanet. Boligen er oppført på tre plan; underetasje/sokkelplan, 1. etasje og loftplan. Grunnmur er oppført i betong. Etasjeskillere og øvrige veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak over innredet loftetasje.

Boligen er oppført i 1986. Det er gjennom årene utført jevnlig vedlikehold og enkelte oppgraderinger, men deler av bygningen har fortsatt noe eldre utførelse og standard. Boligen fremstår likevel som generelt godt vedlikeholdt, med normal og forventet slitasje sett i forhold til alder og bruk. Det må likevel påregnes behov for enkelte oppgraderinger og moderniseringer for å opprettholde god funksjon og teknisk standard over tid. Dette forholdet er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten. Det anføres at det i senere år (2022-2025) utført kontroll og betydelige oppgraderinger av det elektriske anlegget, og som det foreligger dokumentasjon på.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med liggende trekledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongtakstein.

INNVENDIG Gå til side

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

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom

VÅTROM Gå til side

Bad (sokkelplan):
Flis på støpt gulv med gulvvarme og sluk. Våtromsplater på vegger. Folierte/malte himlingsplater i tak.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt servantskap med slette fronter og nedfelt servant. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Bad (1. etasje):
Flis på gulv med gulvvarme. Fris på to vegger og malt panel på to vegger. Malte himlingsplater i tak.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr i nisje avskjermet med vegger i glassbyggerstein og med glassdør. Vegghengt innredning/servantskap og overskap med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Naturlig avtrekk.

Vaskerom (1. etasje):
Belegg på gulv. Våtromspalter på vegger. Malte himlingsplater i tak.
Innredning med benkeskap og høyskap (kjøkkeninnredning) med slette fronter i foliert/finert utførelse og med benkeplate i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum. veggmontert 2-greps blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Bad (sokkeleilighet):
Flis på gulv med gulvvarme og sluk. Flis på vegger. Malt panel i tak.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt servantskap med slette fronter og nedfelt servant. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (1. etasje):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Flis over benker. Malt panel i tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter i malt utførelse. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran i oppvaskbenken. Benkeplater i heltre utførelse med nedfelt oppvaskkum. Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette over kokesonen.

Kjøkken (sokkeleilighet):
Laminat på støpt gulv med varmekabler. Vegger med malt tapet. Plater flismønster over benker. Himling med folierte/malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran på blandebatteriet. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum
Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er oppført et tilbygg som inngang/entré til sokkeleiligheten. Tiltaket er ikke byggemeldt eller godkjent. Tilbygget er innredet og i bruk som boligformål, og dette regnes som et søknadspliktig tiltak.

I utleiedelen er en opprinnelig bod utvidet, og det er satt inn et vindu, og rommet har vært benyttet som et lite soverom.

Loftet er også innredet, men det foreligger ingen plantegninger over innredning av loftet.

Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

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

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

Garasje

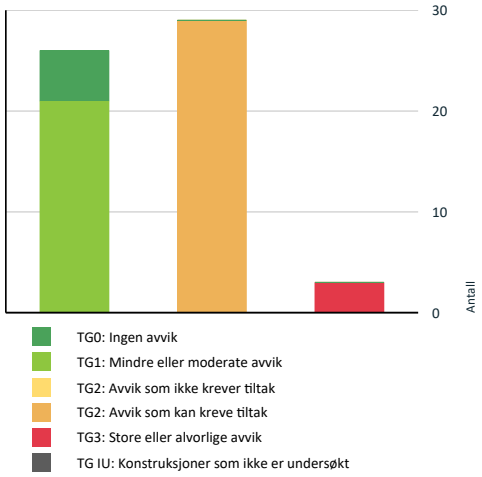
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

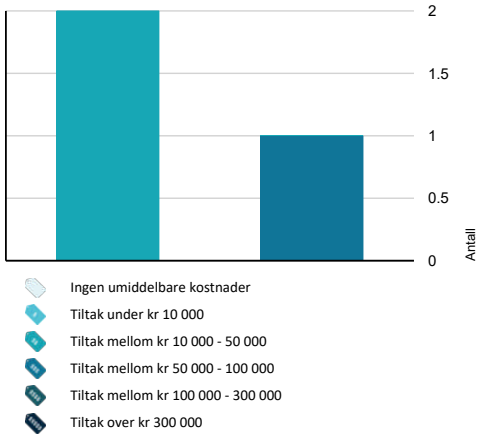
Sammendrag av boligens tilstand

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

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - sokkelpan	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Altan/terrasse 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater - tapet, teppe	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille mot loft.	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Utleiedel > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Utleiedel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Utleiedel > Bad > Toalett** Gå til side
- **Våtrom > Utleiedel > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelplan (hoveddel) > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelplan (hoveddel) > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelplan (hoveddel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkelplan (hoveddel) > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Toalett** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en grundigere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Betongtakstein på opplekting over undertak av armert folie/papp (Berttex el. lign).

Selger opplyser at taktekkingen er nylig behandlet for mose. Noe rester er fortsatt synlig, men normalt skal dette forsvinne av selv etter en tid.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i foliebelagt stål/aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

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.

Fra undersiden av panel registreres vindtetting med asfaltimpregnerte porøsplater, utlekting (luftespalte)og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er fra byggeåret og har vært gjenstand for periodisk vedlikehold, men fremstår nå med noe slitte overflater da det er en tid siden siste vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledningen er fortsatt i god stand, men vær obs på tid for vedlikehold nærmer seg. Manglende vedlikehold kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og råte.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

A-takstoler/sperrekonstruksjon i tre med innredet loft hvor selve takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med svært begrenset mulighet for å vurdere oppbygging/tilstand på skjulte bygningsdeler. TG vurderes da ut fra det som er synlig og kontrollerbart uten fysiske inngrep, alder og normal byggeskikk som lå til grunn da bygningsdelen ble etablert, ev. ombygget.

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass.

Det er nyere vinduer i soverommene i utleiedelen, mens øvrige vinduer er fra byggeåret.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene vurderes å være i god stand sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, samt forebygge videre slitasje og redusere risiko for fukt- og råteskader, anbefales regelmessig vedlikehold.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader, redusert funksjon og økt varmetap.

Vinduer og balkongdører er imidlertid av en alder som tilsier at utskifting også bør vurderes innen rimelig tid. Vedlikehold kan forlenge levetiden, men moderne vinduer har vesentlig bedre varmeisolasjon og tetthet enn eldre vinduer. Utskifting vil derfor kunne bidra til bedre energieffektivitet og reduserte varmetap.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdører i i hardtre (Teak el. lign).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 – Generell slitasje og begrenset vedlikehold de senere år. Det må også påregnes at pakninger på eldre dører kan være slitt og ha reduserte tetteegenskaper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes, og pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å opprettholde god tetthet og forhindre varmetap. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, økt varmetap.



TG 1 Terrasser på bakkeplan

Terrasser på bakkeplan i tre.

TG 2 Altan/terrasse 1. etasje

Altan i trekonstruksjon som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter.
Altanen er utvidet noe, hvor utvidelsen delvis består av terrasse på bakkeplan, og i fremre del skrår terrenget ned hvor det er pilarer i tre.

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

Rekkverket består av liggende bord med åpninger som gjør det enkelt å klatre i.

Det er begrenset tilkomst under den utvidede terrassen/altanen, noe som gjør det utfordrende å vurdere tilstanden på treverket som går ned i bakken. Konstruksjonen er noe utsatt, da det er trekonstruksjoner som er ført ned i bakken.

Rekkverket er i hht. krav da bygget/bygningsdelen var ny. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 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.

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

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).

Det ble ikke påvist synlige skader eller råte. Likevel anbefales det å åpne opp dekke for å kontrollere tilstanden på treverket under terrassen, da begrenset tilkomst gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand. Uten slik kontroll kan det være risiko for svekket bæreevne og fremtidige skader.



TG 3 Utvendige trapper

Trappeløsning av tre fra altan og støttemur.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapper/rekkverk skal vurderes etter dagens krav.

Den anføres at trappene har noe enkel utførelsen, er bratte og har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Selv om høyden ned til bakken er relativt lav, utløses det likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall. Trappene har en utforming som medfører risiko for fall, særlig når den er våt eller glatt.

Kjøper/bruker må selv vurdere behov for tiltak, for eksempel med hensyn til barns sikkerhet

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 o.p til en høyde på minimum 0,75 m. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten. I hovedsak parkett, laminat og belegg på gulvene.

Det er utført en del oppgraderinger etter byggeiere.

Normal og forventet elde- og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik, samt hull etter innfestinger o.l., uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2).

TG 2 Overflater - tapet, teppe

Enkelte veggflater er med tapet. Tepp gulv i soverom/kjellerstue

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er enkelte oppsprekkinger. Teppegulv har synlige flekker. Malt gulv i bod har mindre riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket/avvikene har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1, må det foretas vedlikehold/utbedring eller utskiftinger. Vær likevel obs på ev. videre utvikling som kan medføre behov for tiltak ev. utskiftinger.







Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet i kjeller/sokkelplan er støpt dekke/plate på mark. Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Stue/kjøkken i utleiedelen, hall og soverom i sokkeletasjen i hoveddelen, samt stue og kjøkken i 1. etasje

Kun mindre avvik, som da er innenfor det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

TG 2 Etasjeskille mot loft.

Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Soverom og loftstue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn av nyere type (rentbrennende).

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har kjeller-/sokkelplan med murte eller støpte vegger mot terreng, som er innkledd eller delvis innkledd med trekonstruksjoner.

Det er gjennomført hulltaking samt stedvis fuktsøk og stikkmålinger med fuktindikator i overgangen mellom vegg og gulv. Hulltaking ble utført under trappen og i soverom i utleiedelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Hulltaking er foretatt i soverom 1 i utleiedelen og under trappa i hoveddelen, hvor det ble indikert noe fukt i innkledninger mot murflater. Det ble også utført stikkmåling under vinduet i fra den store boden. Målinger i bunnsvill mot gulvet viste verdier under 20 %, som er under det som anses å medføre vesentlig risiko for skadeutvikling. Det ble ikke påvist symptomer på skader på stedet der hulltakingen ble utført.

Innkledninger mot murflater er konstruksjoner som innebærer risiko for opphopning av fukt/kondens, og forutsetter både fungerende drenering og korrekt utførelse. Vær derfor oppmerksom på mulig fremtidig utvikling

Det anføres at det er benyttet plastfolie mot isolasjon bak panel/plater. Bruk av plastfolie var ikke uvanlig på oppføringstidspunktet. Bruk av plast kan medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblematikk.

Dersom det oppstår endringer, bør ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer vurderes for å unngå risiko for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen.

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Furutrapper med lakkerte overfler.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak. Det anbefales uansett å tilpasse åpninger og rekkverk til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten, særlig med hensyn til barn og risiko for fall.

Jfr. dagens krav: Innvendige trapper, repos og lignende mellom boligrom skal ha rekkverk med høyde minimum 0,9 m. Åpninger mellom spiler, trinn og lign. skal ikke overstige 0,1 m. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, 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.





TG 2 Innvendige dører

Dørerkarmer og dørblader i tre. Profilerte furudører i lakkert utførelse. Dører i utleiedelen er malt.

Merk at normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Det kan derfor forekomme synlig slitasje og mindre skader/avvik, uten at dette nødvendigvis vurderes som forhold som går utover det som normalt må påregnes ut fra alder og bruk (TG 2).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører tar i karm og/eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dører som tar i karm og/eller terskel bør justeres slik at de går friksjonsfritt.

Klimatiske forhold og årstidsvariasjoner kan medføre at dører tidvis tar i karmene, spesielt for heltredører og i eldre bygninger.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

VÅTROM

UTLEIEDEL > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Selger opplyser at våtrommet er oppgradert etter byggeåret, men nøyaktig tidspunkt er ikke kjent. Selger mener oppgraderingen ble utført rundt 2007, og at det da ble lagt nye fliser. Baderomsmøbler, toalett og dusjgarintyr mm er også skiftet. Selger er usikker om det samtidig ble utført tiltak på membran/tettesjikt. Det er imidlertid synlig slukmansjett/smøremembran i sluket, noe som indikerer at nytt tettesjikt ble etablert ved oppgraderingen. Dokumentasjon foreligger ikke, og det var heller ikke krav om slik dokumentasjon på det tidspunktet arbeidene ble utført.

Årstall: 2007

UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

En vegg med panel. Øvrige vegger med flis. Taket er kledd med folierte/malte himlingsplater.

UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med påstøp med varmekabler og flis.

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

Det er lokalt fall i dusjhjørnet, men fallforholdene er ellers begrenset og øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt.

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

Andre og forebyggende tiltak er å etablere lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene ikke å medføre noen større risiko med tanke på lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom.

UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har to sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Videre utførelse av membran og tettesjikt er ikke kjent eller dokumentert. Ved boligens byggeår forelå det heller ikke spesifikke krav til dokumentasjon av skjulte tettesjikt. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i sannsynlig alder, samt at det ikke ble avdekket symptomer på utilsiktet fukt (jfr. post for hulltaking).

Sluket i dusjnisjen er av nyere type, et såkalt "hjelpesluk", som er tilkoblet hovedsluket. Hjelpesluket er nok etablert i forbindelse med siste oppgradering av våtrommet. Hovedsluket er mest sannsynlig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det påvis hull etter innfestinger i det som defineres som våt sone. Bak vask/innredning er det panel som ikke er tett rundt rørgjennomføringer.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Hull og rørgjennomføringer bør tettes med egnet fugemasse for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Manglende tetting i våt sone øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.

Som forebyggende tiltak, i påvente av en fremtidig oppgradering/renovering av våtrommet, kan det også vurderes å etablere et lukket dusjkabinett. En slik løsning vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det presiseres at dusjkabinett kun begrenser risikoen ved dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.





Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med dusjdører/-vegger på gulvskinne (dusjhjørne). Vegghengt innredning/servantskap med profilerte fronter i heltre utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Speil over servanten. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Opplegg til vaskemaskin.

UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Toalett

Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Vær likevel oppmerksom på at manglende mulighet for tidlig oppdagelse av lekkasjer kan føre til at vannskader utvikler seg før de oppdages, med risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kravet gjelder for nye vanninstallasjoner etter 2010, med virkning fra 01.07.2011. Installasjonene skal utformes slik at lekkasjer enkelt kan oppdages, og ikke medfører skade på installasjoner eller bygningsdeler.

Dersom det oppstår lekkasjer, skal lekkasjevann ledes til sluk i våtrom. I rom uten sluk skal det monteres lekkasjesensor som automatisk stenger vanntilførselen dersom det oppstår lekkasjer.



UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via vifte i ventil i yttervegg.

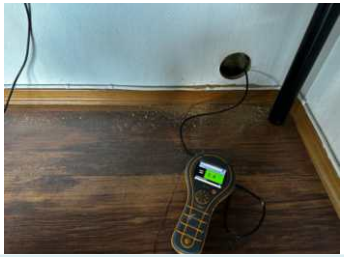
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

UTLEIEDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (stue). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).



SOKKELPLAN (HOVEDDEL) > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Selger opplyser at våtrommet er oppgradert etter byggeåret, men nøyaktig tidspunkt er ikke kjent. Selger mener oppgraderingen ble utført rundt 2007, da det ble lagt nye fliser og nye veggplater. Baderomsmøbler, toalett og dusjkabinett er også skiftet. Selger er imidlertid usikker på om det samtidig ble utført tiltak på membran/tettesjikt. Det er ingen synlig menbran i sluket. Dokumentasjon foreligger ikke, og det var heller ikke krav om slik dokumentasjon på det tidspunktet arbeidene ble utført.

Våtrommet er vurdert og kontrollert ut fra at det dusjes i lukket dusjkabinett, noe som medfører liten eller ingen fuktpåvirkning på overflater og tettesjikt. I henhold til rapporten og NS 3600 skal våtrom imidlertid vurderes etter dagens krav. Dette innebærer at gulv og vegger i våtsoner skal tåle direkte vannpåvirkning, og at kravet om fungerende tettesjikt gjelder uavhengig av om det benyttes dusjkabinett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

SOKKELPLAN (HOVEDDEL) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med våtromplater (høytrykkslaminat) med flismønster. Taket er kledd med folierte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er synlig svelling i nedkant av veggplatene (ved dryppkant) og i skjøter der det er vannbelastning ved dusjing. Våtromsplatene er ikke fagmessig utført hvor utførelser avviker fra monteringsveiledningen. Det mangler metallist (som dryppkant) mot sokkelfliser. Platene skal i hht. monteringsveiledning avsluttes i nedkant med metallist og fuge mot sokkelflis eller gulvbelegg i våt sone.

Konsekvens/tiltak
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Andre tiltak:

Avvikene medfører ingen videre risiko forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett.



SOKKELPLAN (HOVEDDEL) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

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

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

SOKKELPLAN (HOVEDDEL) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale, men det var ikke er mulig å påvise visuelt om membran/slukmansjett er etablert. Det kan være at flisene er lagt på opprinnelig våtromsbelegg og som da fungere som tettesjikt. Veggene er kledd med våtromsplater med overflater av høytrykkslaminat som synlig tettesjikt.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i sannsynlig alder, samt at det ikke ble avdekket symptomer på utilsiktet fukt (jf. post for hulltaking).

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år. TG2 skal benyttes når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Jfr. hulltaking; det ble ikke påvist noe unormalt.

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

Gulvet er støpt med nedstøpt sluk, og risikoen for skader på bygningskonstruksjoner ved lekkasjer inne i rommet (for eksempel fra vaskemaskin) vurderes som liten. Det anbefales uansett at det fortsatt dusjes i lukket dusjkabinett. Det er også avvik på veggplatene som også medfører at det bør fortsatt benyttes dusjkabinett.

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



SOKKELPLAN (HOVEDDEL) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål.

SOKKELPLAN (HOVEDDEL) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via vifte i ventil i yttervegg.

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

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

SOKKELPLAN (HOVEDDEL) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (trapp). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Rommet er ikke videre eksponert for bruksvann siden det benyttes lukket dusjkabinett.



ETASJE 1 > BAD

Generell

Selger opplyser at våtrommet er oppgradert etter i 1998. Det da ble lagt nye fliserm etablert dusjnisje og satt inn ny innredning og toalett. Utførelse av membran/tettesjikt er ikke dokumentert. Det er imidlertid synlig slukmansjett/smøremembran i sluket, noe som indikerer at nytt tettesjikt ble etablert ved oppgraderingen. Dokumentasjon foreligger ikke, og det var heller ikke krav om slik dokumentasjon på det tidspunktet arbeidene ble utført.

Årstall: 2007

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel og flis på vegger. Flis i dusj/våt sone. Taket er kledd med malte himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp med varmekabler og flis. Det er lokalt fall til sluket som er i dusjnisjen.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluket er innenfor dusjnisjen med tett skinne på gulvet som hindrer fri avrenning fra gulvflaten utenfor selve dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for hele våtrommet, slik at vann fra gulvflaten utenfor dusjnisjen også ledes til sluk.

Manglende avrenning medfører økt risiko for overrenning til tilstøtende rom med risiko for omfattende skader i eventuell lekkasjesituasjon.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale og synlige tettesjikt, da som våtromsbelegg på gulvet. Det kan da se ut som flisene er lagt på opprinnelig gulvbelegg. Ukjent om dette skiftet etter byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Jfr. hulltaking ble det ikke påvist symptomer på utilsiktet fukt.

Det er uansett gjennomgående høy alder på tettesjikt og risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Våtrommet anses som modent for oppgradering til dagens standard. Siden skjulte fuktsikringsløsninger trolig er av eldre dato, med ukjent tilstand og restlevetid, anbefales det å etablere lukket dusjkabinett som et midlertidig, forebyggende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering eller renovering.

En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det må presiseres at dusjkabinett kun reduserer risikoen knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr i nisje avskjermet med glassdør. Vegghengt innredning/servantskap med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Toalett**

egghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Vær likevel oppmerksom på at manglende mulighet for tidlig oppdagelse av lekkasjer kan føre til at vannskader utvikler seg før de oppdages, med risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kravet gjelder for nye vanninstallasjoner etter 2010, med virkning fra 01.07.2011. Installasjonene skal utformes slik at lekkasjer enkelt kan oppdages, og ikke medfører skade på installasjoner eller bygningsdeler.

Dersom det oppstår lekkasjer, skal lekkasjevann ledes til sluk i våtrom. I rom uten sluk skal det monteres lekkasjesensor som automatisk stenger vanntilførselen dersom det oppstår lekkasjer.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er ventilering kun via spalteventil i vindu og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Det er lagt nye våtromsplater på vegger og satt inn ny innredning rundt 2007. For øvrig er ikke våtrommet endret siden byggeåret.

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

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

Årstall: 2007

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er kledd med våtromplater (høytrykkslaminat) med flismønster. Taket er kledd med folierte himlingsplater.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er over etasjeskille i tre med våtromsbelegg på underlag av sponplater el. lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en liten oppkant ved dør hvor tettesjiktet er ført opp mot terskel/dørkarm.

Belegget er trolig fra byggeåret og det er dårlig tetting ved sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvik/tiltak og utbedringskostnad må ses i sammenheng med beskrivelser og eventuelt kostnadsestimat under "sluk, membran og tettesjikt", men kan imidlertid ha ulik grad av risiko eller konsekvenser.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvet har sluk i plastmateriale og synlige tettesjikt, da som våtromsbelegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Gulvbelegget er med oppbrett mot vegger og dørterskel med sveisede skjøter/hjørner og tilsluttet sluket med klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er glippe mellom klemringen og sluket. Det kan være fare for vanninntrengning under sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det er mulig at lokal utbedring kan være tilstrekkelig, men dette bør vurderes nærmere av fagkyndig rørlegger eller gulvlegger. Det kan likevel ikke utelukkes at deler av, eller hele, gulvbelegget må skiftes avhengig av beleggets faktiske tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med benkeskap og høyskap (kjøkkeninnredning) med slette fronter i foliert/finert utførelse og med benkeplate i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum. veggmontert 2-greps blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang - hull/kontroll er utført mot skilleveggen mellom badet og vaskerommet). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Det anføres også rommet er vaskerom, hvor overflater/tettesjik ikke er videre belastes med bruksvann som i våtrom der det dusjes rett på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er støpt plate på mark med gulvvarme og laminat. Vegger med malt tapet. Plater flismønster over benker. Himling med folierte/malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran på blandebatteriet. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum

Årstall: 2015

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er etasjeskille i tre med parkett. Vegger med malt panel. Flis over benker. Himling med malt panel.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i malt utførelse. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran i oppvaskbenken. Benkeplater i heltre utførelse med nedfelt oppvaskkum.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig fra bod. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget.

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

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

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



TG 2 Avløpsrør

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe i 1. et.

Kontroll av tekniske installasjoner begrenser seg til det som er synlig og om installasjonen fungerer. Ønskes en mer omfattende kontroll av anlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

TG 2: Mer halvparten av forventet brukstid er passert.

Generelt sett kan en varmepumpe forventes å vare i rundt 12 til 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kontroll av tekniske installasjoner er begrenset til visuell vurdering og kontroll av om installasjonen fungerer.

Selv om man ikke opplever problemer eller har grunn til å tro at det er noe galt med varmepumpa, så gjelder følgende anbefalinger:

Rengjøring av filter:
Filter bør rengjøres ca. hver 4.–6. uke i fyringssesongen (høst–vinter) eller når anlegget er mye i bruk. Resten av året holder det ofte å rengjøre hver 2.–3. måned.

Rengjøringen kan du som regel gjøre selv ved å støvsuge eller skylle filteret med lunkent vann.

Service av varmepumpe:
Det anbefales å ha service minst hvert 2. år.
Dersom pumpen er eldre, brukt mye, eller det oppstår redusert effekt/lydproblemer, kan det være lurt å ha årlig service.

Servicen bør utføres av autorisert fagperson, som da sjekker kjølekrets, trykk, tetthet, elektronikk og generell funksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 198 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hoveddel: Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.
Utleiedel: Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

Det er foreligger kontrollrapport fra DLE fra 2022.
Selger opplyser, og har vist fram dokumentasjon (samsvarserklæring), som bekrefter at anførte avvik er rettet opp. Det er også utført tiltak/oppgraderinger i 2025.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer på tiltak utført i 2015, 2022 - herunder utbedringer etter periodisk kontroll og tiltak utført i 2025
   Det var ikke krav om samsvarserklæringer da bygget ble oppført.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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. Det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt i grunn/fundamenteringen eller bevegelser i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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.

TG2 skal benyttes når det er sannsynlig at dreneringen er over 30 år gammel.

Det er benyttet "grunnmursplast" som fuktsikring mot grunnmuren.

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

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse (jf. post "rom under terreng"), men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

For en mer grundig vurdering av drensrørene kan det utføres med en kamerainspeksjon, dersom dette er mulig. Vedlikehold som høytrykksspyling kan også vurderes ved behov.

Grunnmur og fundamenter

Det er begrenset mulighet for kontroll da grunnmuren, da den delvis er under terrenget og er innkledd/delvis innkledd på innsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig.

Grunnmuren er oppført i betong.

TG 3 Forstøtningsmurer - sokkelpan

Enkel støttemur av betongelementer og kantstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemuren har seget noe ut som følge av jordtrykk. Det er trapp ned fra muren, og siden dette er en gangsone kan det utløse krav til rekkverk eller annen form for sikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Støttemuren bør kontrolleres nærmere for å vurdere nødvendige tiltak, da setninger og skjevheter kan føre til ytterligere skader og svekket stabilitet.

Det kan være aktuelt å rive og bygge opp muren på nytt for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Trappen bør skiftes, og både trapp og støttemur må sikres tilfredsstillende mot fall for å unngå personskader.

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Bygningen er med sokkelplan hvor tomten er opparbeidet med flate partier på begge sider av bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er stedvis mindre terrengfall/synk i terreng inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jfr. post «rom under terreng»: Hulltaking/fuktsøk er foretatt i uten å påvise unormale forhold.

Konsekvens av terrengfall inn mot bygget avhenger også av tilflyte masser, type overflater, ev. hvordan overflatevann ledes bort. Dette er også forhold som også må ses i sammenheng med drenering og byggegrunn (ev. avvik beskrevet under post for "rom under terreng). Vær også obs på åpne lysgraver er utsatt. Vær spesielt obs når det er frost og is/snø på bakken og etter store nedbørsmengder.

Ideelt sett bør terrenget anordnes slik at overflatevann ledes bort fra bygget.

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

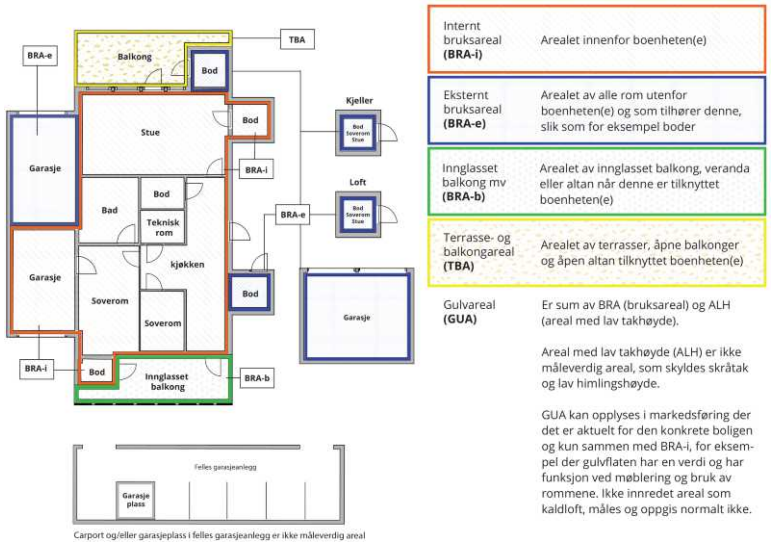
Hva er måleverdig areal?

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

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Utleiedel	78			78	30		78
Sokkelplan (hoveddel)	68			68	12		68
Etasje 1	147			147	58		147
Loft	73			73		18	91
SUM	**366**				**100**	**18**	**384**
SUM BRA	**366**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utleiedel	Entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Sokkelplan (hoveddel)	Vindfang, entré, gang m/trapp, soverom, bad, bod, bod 2		
Etasje 1	Gang, stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, kjøkken		
Loft			

Kommentar

Merk at for arealene i sokkeletasjen medregnes også arealet som opptas av vegger mellom hoveddel og utleiedel, og dette fordeles forholdsmessig mellom boenhetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oppført et tilbygg som inngang/entré til sokkeleiligheten. Tiltaket er ikke byggemeldt eller godkjent. Tilbygget er innredet og i bruk som boligformål, og dette regnes som et søknadspliktig tiltak.

I utleiedelen er en opprinnelig bod utvidet, og det er satt inn et vindu, og rommet har vært benyttet som et lite soverom.

Loftet er også innredet, men det foreligger ingen plantegninger over innredning av loftet.

Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger kan gi nærmere informasjon om hvilke tiltak som er utført på det elektriske anlegget, samt hvilket firma som har stått for arbeidene.
Tiltakene som er gjennomført er beskrevet i dokumentasjonen fra utførende firmaer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	23			23	
SUM	**23**				
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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)**
Enebolig	343	23
Garasje	0	23

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.9.2025	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Elin Guri Nergaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	24	258		0	710.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Reppevegen 104

Hjemmelshaver
Nergaard Elin Guri

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
150 000	1985

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1999

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Støpte fundamenter/ringmur og støpt plate på mark. Vegger i tre med stående panel. Takkonstruksjon med W-takstoler og taktekking med profilerte stålplater.
Motordrevet vippeport i tre. Garasjen har også adkomst via dør.

Garasjen er godt vedlikehold og fremstår i normal god stand, men noe generelt vedlikehold er påregnelig innen rimelig tid.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.09.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	16.09.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	17.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Reppevegen 104 , 7054 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 258
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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.

bankID SIGNERT 16.09.2025
Nergaard, Elin Guri

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

Elin Guri Nergaard

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Reppevegen 104
7054 Ranheim

5001-24/258/0/0

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2.etg pusset opp med hjelp av faglært venn og egeninnsats. Fliser på gulv og etablering av dusjnisje. Vegghengt toalett og ny innredning.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Bad I 1.etg pusset opp. Nye fliser på gulv, baderomsplater, ny innredning. Utført av faglært venn og egeninnsats.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989

   Beskrivelse av arbeidet: Vindu på kjøkken og soverom på framside av huset ble byttet ut til større størrelser.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Støttemur på bakside av huset er skjev.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Beskrevet fukt i vindu på soverom i utleiedel. Usikker på om det skyldes drenering eller for lite lufting av rom.

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

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

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

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Det var punktlekkasje på ventil ved varmtvannsbereder. Utbedret av Blomsø VVS AS.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Blomsø VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ventil ved varmtvansbereder

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Jølle & Kristiansen AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til garasje, montert taklamper på flere rom samt noen nye stikkontakter.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Ja**

Utleie i sokkel på ca 80 kvm

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

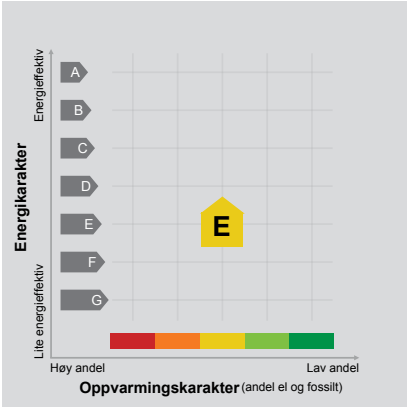
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Reppevegen 104
Postnummer	7054
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10477778
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178981
Dato	10.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	366
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/historisk/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

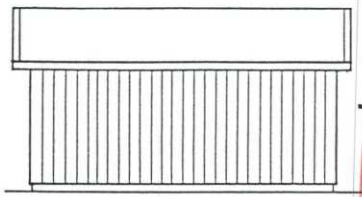
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

99-13809



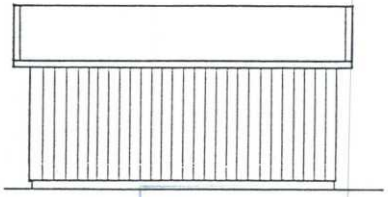
FASADE 1



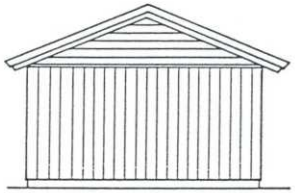
FASADE 2

TRONDHEIM AVDELING
Avd. BU 07 JUN 1999
Reg.nr.:
Journalnr.:

03125/93

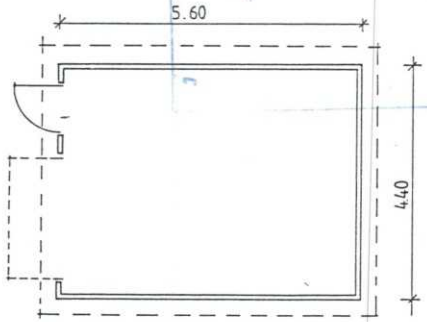


FASADE 3

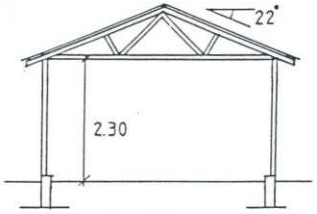


FASADE 4

23



PLAN

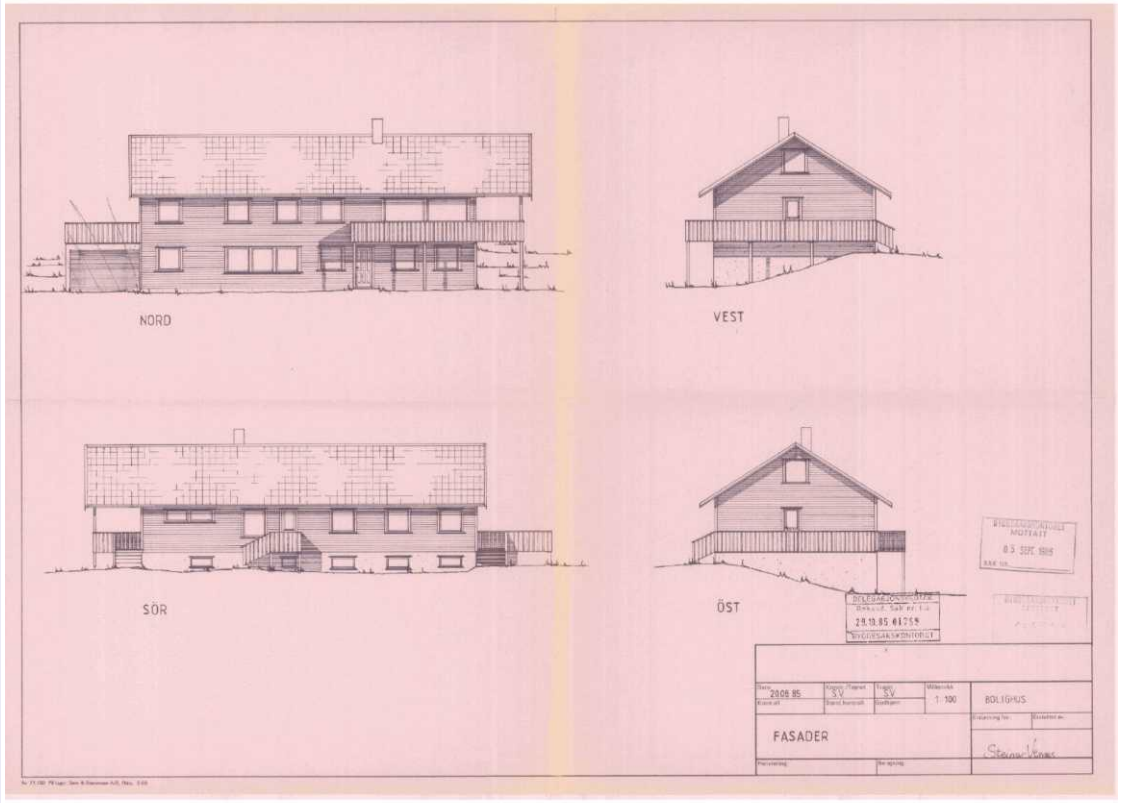


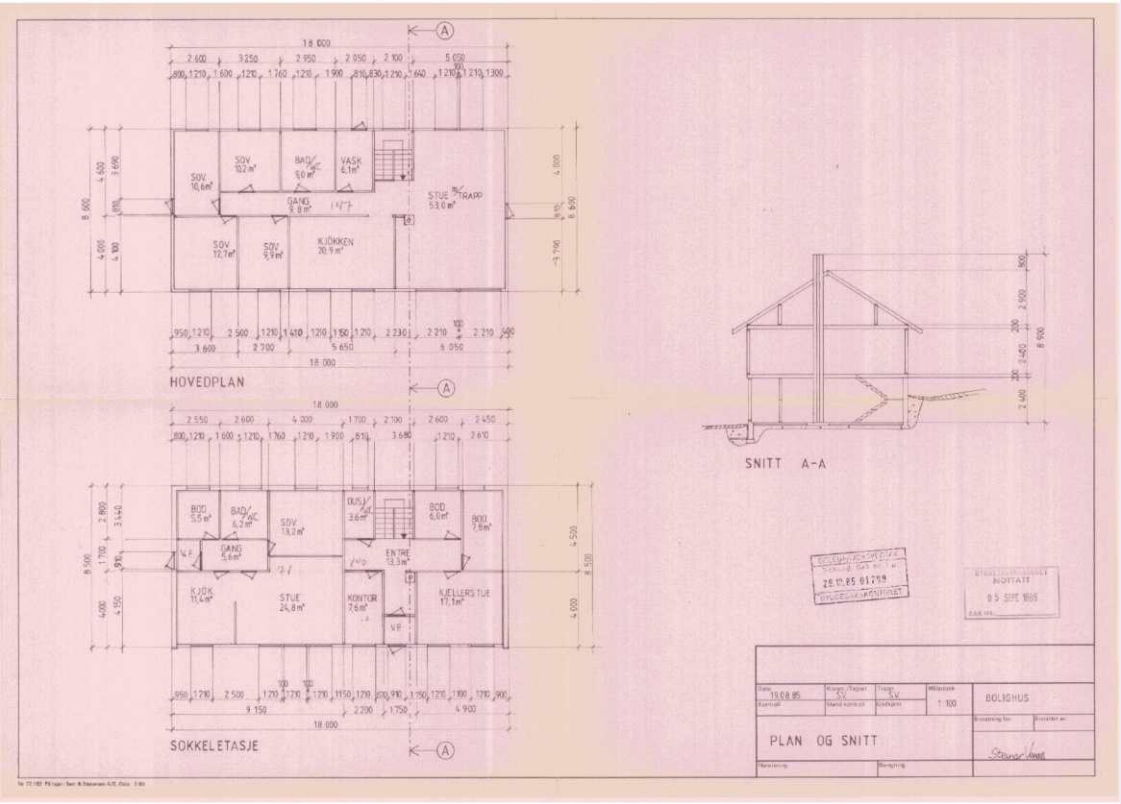
SNITT

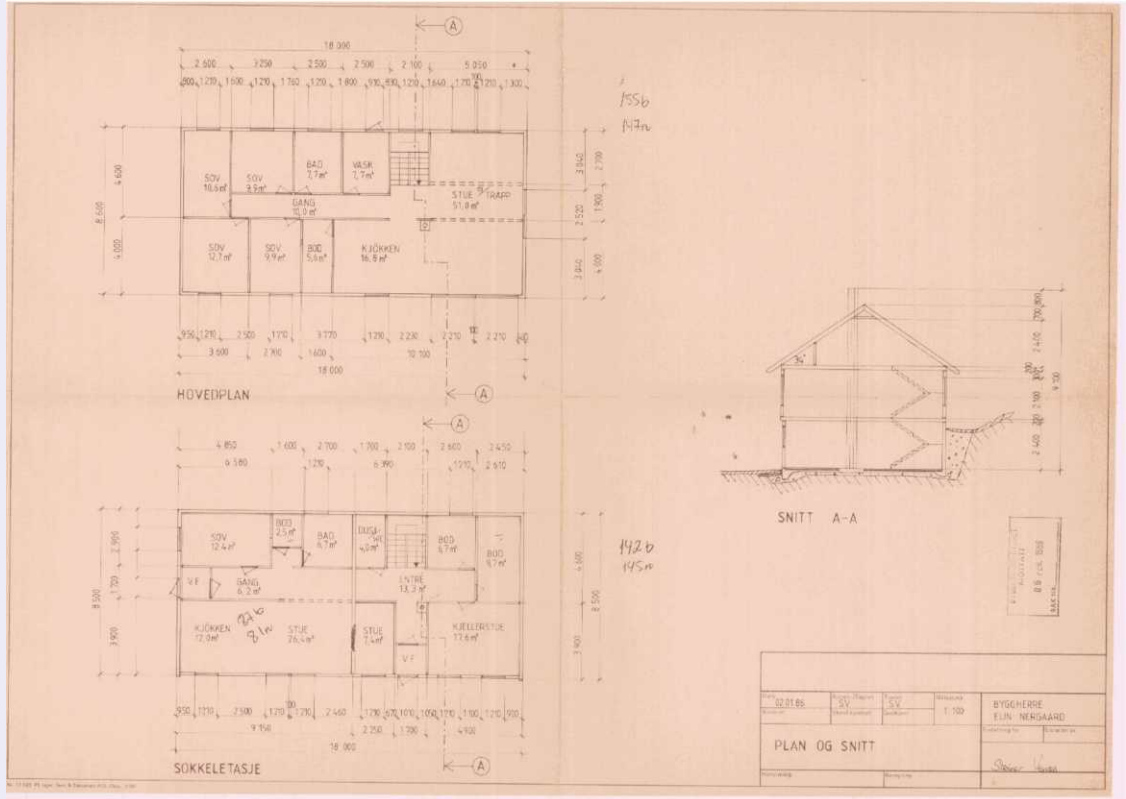
02

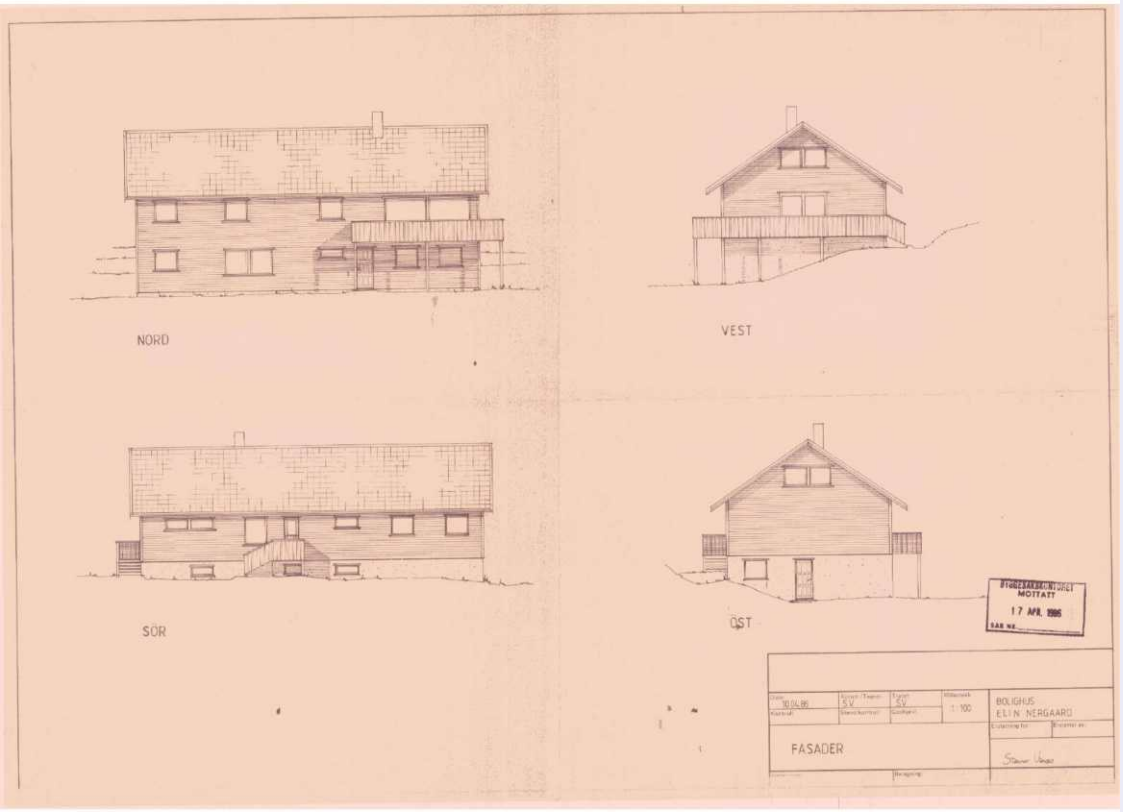
ORKLA GARASJEN AS
INNEH. TORMOD ANDØL
Tlf. produksjon: 07-867970, VIGGJA

MÅL 1:100
DATO
TYPE C

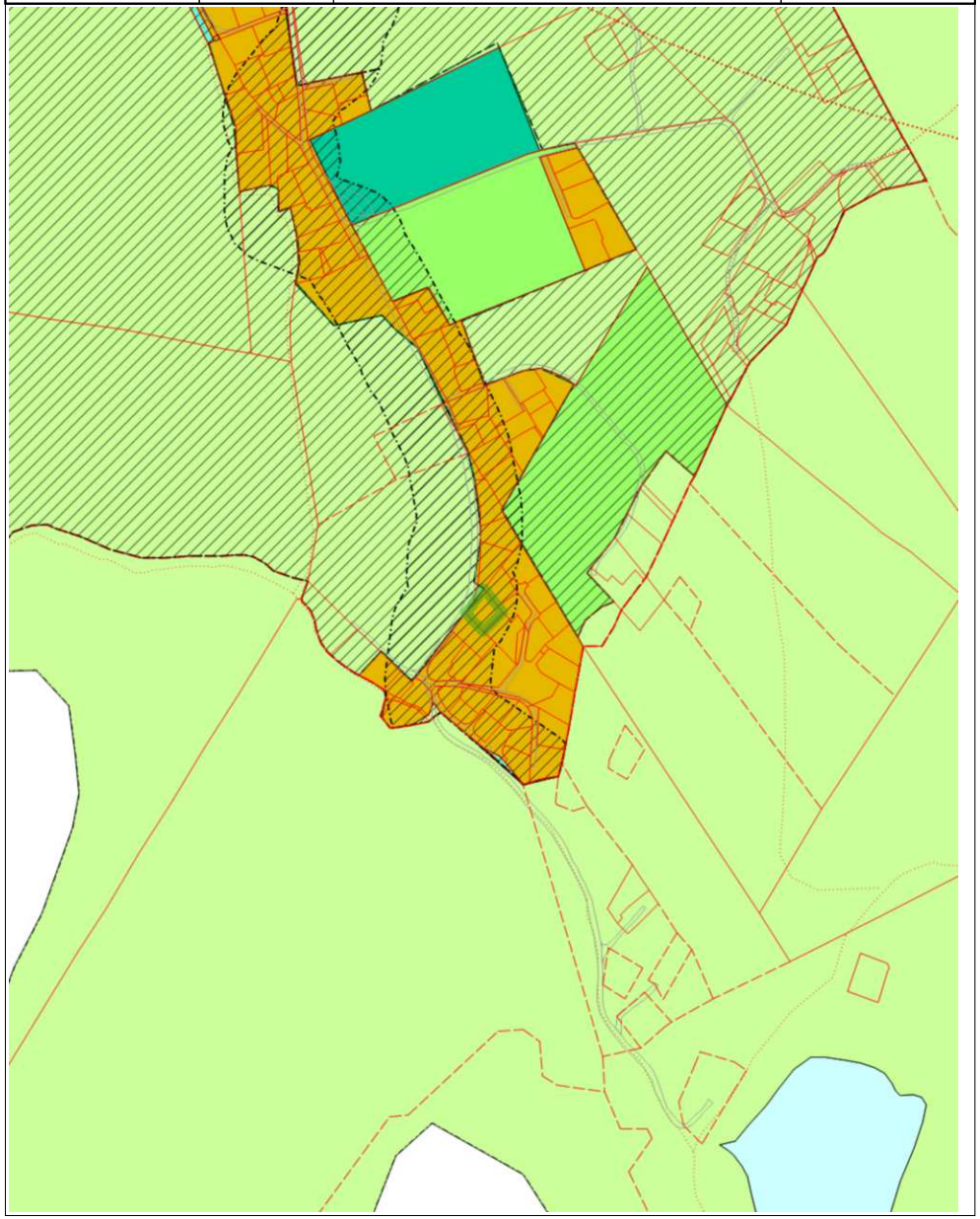



HOVEDPLAN
SOV 10,6m²
SOV 10,2m²
BAD/WC 5,0m²
VASK 4,1m²
GANG 9,8m²
STUE/TRAPP 53,0m²
SOV 12,7m²
SOV 9,9m²
KJØKKEN 20,9m²
SNITT A-A
SOKKELETASJE
BOD 5,5m²
BAD/WC 6,2m²
SOV 13,1m²
DUSJ/WC 3,6m²
BOD 6,6m²
BOD 7,8m²
GANG 5,6m²
ENTRE 13,3m²
KJØK 11,4m²
STUE 24,8m²
KONTOR 7,6m²
KJELLERSTUE 17,1m²
VF
NOTATT
BOLIGHUS
PLAN OG SNITT
1:100


HOVEDPLAN
SOV 10,6m²
SOV 9,9m²
BAD 7,7m²
VASK 7,7m²
GANG 10,0m²
STUE/TRAPP 51,8m²
SOV 12,7m²
SOV 9,9m²
BOD 5,6m²
KJØKKEN 16,8m²
SNITT A-A
SOKKELETASJE
SOV 12,4m²
BOD 2,5m²
BAD 6,7m²
DUSJ/WC 4,0m²
BOD 6,7m²
BOD 9,7m²
GANG 6,2m²
ENTRE 13,3m²
KJØKKEN 12,0m²
STUE 26,4m²
STUE 7,4m²
KJELLERSTUE 17,6m²
VF
BYGHERRE
ELIN NERGAARD
PLAN OG SNITT
1:100



Trondheim	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 258	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Reppevegen 104 7054 RANHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Nedslagsfelt drikkevann
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig jernbane - tunell
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

TINGLYST
13 OKT. 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 22180

Erklæring

Undertegnede som eier av g.nr. 24 b.nr. 178 , g.nr 24 b.nr 370 og g.nr 24 b.nr 201 påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 21.06.2005 (FBR DR 1459/059)

1. Eier av g.nr. 24 b.nr. 178 gir eier av g.nr 24 b.nr 370 rett til opparbeidelse og bruk av og deltakelse i vedlikehold av adkomst over g.nr. 24 b.nr. 178.

2. Eiere av g.nr. 24 b.nr. 178 , g.nr 24 b.nr 370 og g.nr 24 b.nr 201 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt eventuelle kabler for telefon, strøm og kabel-TV m.m. over hverandres eiendommer.

I tillegg gjelder følgende klausul for følgende eiendommer:

Eiere av g.nr. 24 b.nr. 178, g.nr 24 b.nr 201, g.nr. 24 b.nr. 207, g.nr.24 b.nr. 259, g.nr. 24 b.nr. 258 gir eier av g.nr. 24 b.nr. 370 rett til å å koble seg på, ha liggende og vedlikeholde eksisterende private vann- og avløpsledninger.

Endre Taftø

Endre Taftø eier av gnr 24 bnr 178

Endre Taftø

Endre Taftø eier av gnr 24 bnr 370

Mari-Ann Engeseth

Mari-Ann Engeseth eier av gnr 24 bnr 201

Stein A. Standahl eier av gnr 24 bnr. 207

Kari S. Standahl

Kari S. Standahl eier av gnr 24 bnr. 207

Margaret Moen

Margaret Moen eier av gnr 24 bnr 259

Elin Nergaard

Elin G. Nergaard eier av gnr 24 bnr 258

Doknr: 22180 Tinglyst: 13.10.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
05.NOV85 28397
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Reppeveien 104, gnr. 24, bnr. 258	Trondheim

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Hjørdis Engeseth	02 12 18 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Elin Nergård	18 05 49 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 150.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

1. Eiendommen Reppevn. 104, gnr. 24, bnr. 258 gis rett til tilknytning til eksisterende vann- og avløpsledninger langs eiendommens sørvestlige grense.

2. Eiendommen Reppevn. 104, gnr. 24, bnr. 258, hefter for rett til vedlikehold av ovennevnte eksisterende vann- og avløpsledninger.

3. Eiendommen Reppevn. 104, gnr. 24, bnr. 258, hefter for rett til å anlegge og vedlikeholde ny stikkledning for vann og avløp over eiendommen fram til 2 tomter på Ranheimskleiv 3, gnr. 24, bnr. 179.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Ranheim (Sted)	11.09.1985 (Dato)
Hjørdis Engeseth (Utstederens underskrift)	Ola Engeseth (Ektefellens underskrift [5])
	301017 - 37345 (Fødselsnr. [6])

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

Vitneunderskrift	Vitneunderskrift
Mari-Ann Tafte (Gjentas med blokkbokstaver)	Kjell Tafte (Gjentas med blokkbokstaver)

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

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: 41250181 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Reppevegen 104, 7054 Ranheim.
Gnr. 24, Bnr. 258, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 41250181
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.10.2025

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no