

Velkommen til

Solveig Abrahamsens veg 6 B, 7054 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solveig Abrahamsens veg 6 B
7054 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 890 000,-
Omkostninger	kr	149 633,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 039 633,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 251,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	2017
BRA/BRA-i	113/108 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere et moderne og innholdsrikt rekkehus med en attraktiv beliggenhet på populære Reppetoppen.

Her får du en gjennomgående moderne familiebolig, ferdigstilt så sent som i 2017 og godt ivaretatt siden byggeåret. Boligen har flere oppgraderinger fra prosjektert standard, og den gode tilstanden gjenspeiles i takstmannens rapport, hvor samtlige vurderte punkter har fått tilstandsgrad 1 (TG1).

En av boligens store kvaliteter er beliggenheten helt på enden av feltet. Her slipper du å se rett inn i naborekken og får i stedet en åpen og fin utsikt over nærområdet og mot Fosenalpene. Boligen har hele 54 kvm terrasseareal fordelt på begge sider, noe som gir svært gode solforhold fra tidlige morgentimer og helt frem til solnedgang på sommerstid. Her er det med andre ord gode muligheter til å flytte seg etter solen gjennom dagen.

Boligen er på 113 kvm inkl. sportsbod og går over to innholdsrike plan. I første etasje finner du en luftig stue med sjenerøs takhøyde og utgang til vestvendt terrasse, et stilrent kvalitetskjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer samt en romslig spisestue med doble dører ut til en lun markterrasse. Etasjen byr i tillegg på gjestetoalett og entré. I andre etasje ligger boligens fire soverom samlet, i tillegg til et delikat bad, bod og teknisk rom. Ett av soverommene egner seg også godt som ekstra TV-stue, hjemmekontor eller lekerom dersom man ikke har behov for fire soverom.

Like utenfor ytterdøren medfølger en praktisk sportsbod på 5 kvm med strømuttak. Boligen har én parkeringsplass med elbillader i oppvarmet parkeringskjeller. Selger eier i tillegg en ekstra parkeringsplass i parkeringskjeller som kan kjøpes som opsjon for kr. 300.000. Konferer megler.

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- Moderne og familievennlig rekkehus oppført i 2017
- Attraktiv endebeliggenhet på feltet
- Fin utsikt mot fjorden og Fosenalpene
- Hele 54 kvm terrasseareal fordelt på begge sider av boligen
- Svært gode solforhold fra tidlig morgen til solnedgang
- Fire soverom samlet i andre etasje
- Samtlige vurderte punkter har TG1 i tilstandsrapporten
- Utvendige solcelledrevne screens montert i 2024
- Vifte på ventilasjonsanlegget skiftet i 2025
- Begge terrassene beiset i 2026
- Praktisk utvendig sportsbod på 5 kvm med strømuttak

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde på populære Reppe. Nærområdet byr på flere lekeplasser, grøntarealer og gode uteområder som legger til rette for både lek og sosiale aktiviteter. Her er det kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for hele familien.

Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her bor du i rolige og trivelige omgivelser med gode oppvekstvilkår for barna, samtidig som det meste familien trenger i hverdagen er lett tilgjengelig.

Adresse
Solveig Abrahamsens veg 6 B, 7054 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 29, Bnr. 137, Trondheim kommune, ideell andel 1/12 i realsameiet gnr 29 bnr 148, ideell andel 2/221 i realsameiet gnr 29 bnr 152 og ideell andel 1/230 i realsameiet gnr 29 bnr 131.

Pris

Prisantydning	kr	5 890 000,-
Omkostninger	kr	149 633,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 039 633,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 053 933,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr TOBB (velforening) kr 1 293,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 147 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 149 633,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1.679,- for september 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig (selger opplyser at de totalt har betalt kr. 17.849,- det siste året). Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader
Kr. 2.251 pr mnd. Dette inkluderer:
Velforeningskontingent 229
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 680
Parkering 550 (OBS! Dette er for den andre parkeringsplassen, og vil naturligvis ikke betales om man ikke kjøper med denne)
Parkering m/ladepunkt 792

Areal
BRA - i: 108 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 113 m²
TBA: 54 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
4

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Boligen har én parkeringsplass med elbillader i oppvarmet parkeringskjeller. Selger eier i tillegg en ekstra parkeringsplass i parkeringskjelleren som kan kjøpes som opsjon for kr. 300.000. Konferer megler.

Tomt
Tomtestørrelse er 155 m² på eiet tomt.
Selveier tomt.

Byggeår
2017 ifølge taksmann.

Innhold
1 etasje: Entré, toalettrom, stue og kjøkken/spisestue.
2 etasje: Gang m/trapp, teknisk bod, bad/vaskerom, bod og 4 soverom.

Standard
Entré:
Flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Rommet har skyvedørsgarderobe.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med flis på gulv med gulvvarme og malte slette vegger. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Spisestue:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har utgang til terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med glassplate mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også etablert en kjøkkenøy. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Stue:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har utgang til terrasse og varmepumper.

Gang med trapp:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har overlys over trappen.

Soverom 1:
Parkett på gulv, panelplater på vegger og malt slett innvendig tak.

Soverom 2:

Parkett på gulv, panelplater på vegger og malt slett innvendig tak.

Teknisk bod:
Belegg på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap, rørfordelerskap, gulvsluk og ventilasjonsaggregat.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom 3:
Parkett på gulv, panelplater på vegger og malt slett innvendig tak.

Soverom 4:
Parkett på gulv, panelplater på vegger og malt slett innvendig tak.

Bod:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har hyller.

Utvendig bod:
Utvendig bod oppført i bindingsverkskonstruksjon på støpt plate på mark og er utvendig kledd med stående trepanel. Taket er et pulttak og tekket med takpapp. Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg. Innvendig er har boden betong på gulv, uisolerte bindingsverk på vegger og uisolert innvendig tak.

Terrasse bakside:
Terrasse på baksiden av boligen er oppført på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Tilkomst fra stue.

Terrasse fremside:
Terrasse på fremsiden av boligen er oppført på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord med nedfelte spotter. Tilkomst fra spisestue.

Beliggenhet
Det nyetablerte og populære boområdet på Reppetoppen fylles stadig opp med nye barnefamilier, par og førstegangsetablerere hvor alle er klar for å starte en ny epoke i leilighet eller rekkehus. Beliggenheten mellom fjorden og marka gir uendelige muligheter for alle som vil nyte et aktivt liv utendørs. Med Reppetoppen som utgangspunkt kan man ta en rolig sykkeltur ned til sjøkanten, eller kanskje en sprek langtur rundt Jonsvatnet.

Trygg oppvekst:
På Reppetoppen er det godt å vokse opp. Her bygger vi et lekent og spennende boligområde med store grøntarealer og lekeplasser

som de minste kan boltre seg på. Området er grønt og luftig, og det er flere turmuligheter i nærområdet som passer for både små og store. Reppetoppen sokner til Vikåsen barneskole og Markaplassen ungdomsskole. Det er også mange barnehager i området rundt. I nær tilknytning til skolene ligger Vikåsenhallen og en utendørs fotballbane. Det er heller ikke langt til større og bredere tilbud i både Ranheim IL og Charlottenlund Sportsklubb.

Skog og mark:
Marka er aldri langt unna, og frister med fine turer året rundt! Bare knappe to kilometer unna Reppetoppen ligger Solemstjønna med koselige Tjønnstuggu med åpen kafé på søndager. Herfra kan du gå fine turer i marka, og på vinterstid går det lysløype rundt Solemstjønna. Solemstjønna er også et fint utgangspunkt for en tur opp på populære Solemsvåttan, som er den høyeste toppen i den nordlige delen av området Jonsvannet - Malvikmarka. På toppen (423 m.o.h.) har du en fantastisk utsikt over både Jonsvatnet, fjorden og deler av byen - og ikke minst rett nedpå vakre Reppetoppen. God tur!

Fasiliteter:
Her kan du bo med nærhet til en rekke gode servicefasiliteter. Med kort avstand til bla. butikker, barnehager og skoler. Ranheim er en bydel under utvikling, her jobbet det med utarbeidelse av ny friidrettshall, idrettsanlegg og bydelsrestauranter. I tillegg har du gode bussforbindelser som tar deg lett til og fra Trondheim sentrum. Dette er et barnevennlig og rolig område du kan nyte godt av.

Fasiliteter i gangavstand:
- Bussholdeplass ca. 0,6 km
- Bunnpris Vikåsen ca. 1,4 km
- Rema 1000 Ranheim ca. 1,7 km
- Tjønnstuggu ca. 2,4 km
- Tur- og rekreasjonsområde ca. 2 km
- Hansbakkfjæra ca. 2,4 km
- 3T Ranheim ca. 2,4 km
- Ranheim idrettsplass ca. 2,6 km

Adkomst
Med utgangspunkt fra Grillstadtunnellen: Ta avkjøring 43 mot Vikhammer/Ranheim. Sving til høyre og inn på Peder Myhres veg. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Kockhaugvegen. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Vikelvvegen. Fortsett på Dolpa. Sving til venstre og inn på Dolpa. Sving til høyre og inn på Osvegen. Sving til venstre og inn på Solveig Abrahamsens veg.

Det vil bli godt skiltet på annonsert visningstidspunkt i regi av EiendomsMegler1.

Byggemåte
Bygningen som er et rekkehus, er oppført i 2 etasjer. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et flatt og tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Velforening
REALSAMEIET REPPETOPPEN FELLESAREALER
MEDLEMSKAP VELFORENING/HUSEIERLAG:
Det er pliktig medlemskap velforeningen, kontingent betales via felleskostnadene.

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 ferdigattest datert: 08.01.2018

Oppvarming
Elektrisk og varmepumpe.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.
Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.

Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.
For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg - Fremtidig i henhold til Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet boligbebyggelse, uteoppholdsareal, fortau, kjøreveg og parkeringsplasser med PlanID r20130037.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 663 437,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 653 747,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Øyvind Jul Hansen og Kine Sletvik

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1005426
Dato: 14.09.2017
Gjensidig rett for vedlikehold av bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1005426
Dato: 14.09.2017
Bestemmelse om felles avfallsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Dagboknr.: 1005426

Dato: 14.09.2017
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Dagboknr.: 1111553
Dato: 10.10.2017
Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1005426
Dato: 14.09.2017
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledning
Dagboknr.: 1005426
Dato: 14.09.2017
Gjensidig rett og plikt for eiendommene til å delta i drift og vedlikehold.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledning
Dagboknr.: 1005426
Dato: 14.09.2017
Gjensidig rett og plikt for eiendommene til å delta i drift og vedlikehold.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
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.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Selger opplyser at løse kurvsystemer fra Elfa i garderobeskap på gjesterom og i entré ikke følger handelen

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr 10 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 15.000,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.508,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 1.240,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 14-10-2026 av Vegard Garvik i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad.

Ingen avvik!

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

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

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Markisemannen. Beskrivelse av arbeidet: Montert screens på utsiden av verandadør og stuevindu. Solcelledrevet og ikke tilkoblet det elektriske anlegget.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Fra tilstandsrapport (datert 03.06.2024): Gang 2. etg: 6mm avvik i planhet over 1 meter.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Støy fra ventilasjonsanlegget. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Bravida Norge AS. Beskrivelse av arbeidet: Viftebytte avtrekk i ventilasjonsanlegget. Kvittering kan fremlegges ved behov.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Bravida Norge AS. Beskrivelse av arbeidet: Viftebytte avtrekk i ventilasjonsanlegget. Kvittering kan fremlegges ved behov.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Fra tilstandsrapport (datert 03.06.2024) ved forrige eierskifte av bolig: 1 TG0: Fuktsøk bad. 10 TG1: Ingen avvik på Grunnmur/fundamenter,

vinduer/dører, Balkong/terrasse, Bad (3x TG1), WC-rom, Trapp, Kjøkken, VVS. 1 TG2: "Gang 2. etg: Det bemerkes stedvis knirk i parkett og riss/sprekk i vegg ved hjørne i trapp. 6mm avvik i planhet over 1 meter."

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Beiset platting foran og bak huset.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Utbedret 2025: Støy fra ventilasjonsanlegg. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Bravida Norge AS. Beskrivelse av arbeidet: Viftebytte avtrekk i ventilasjonsanlegget. Kvittering kan fremlegges ved behov.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 14.10.2025
- Selgers egenerklæring datert 07.10.2026
- Energiattest
- Vedtekter Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer
- Vedtekter Realsameiet Reppetoppen Parkeringskjeller
- Protokoll ordinært årsmøte i Realsameiet Fellesarealer 2026
- Protokoll årsmøte årsmøte i Realsameiet Fellesarealer 2025
- Ferdigattest datert 08.01.2018
- Reguleringsbestemmelser

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

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

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

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

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




















MOCCAMASTER






























100 ÅR MED RØDE
UTFORMING AV BRUER
THE DESIGN OF BRIDGES


MUMMITROLLETS
GAVE



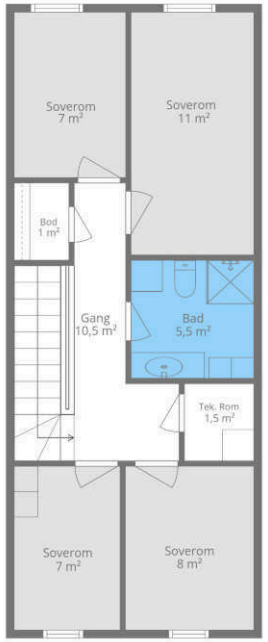






OBRON

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



OBRON

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Solveig Abrahamsens veg 6 B , 7054 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 29, bnr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



OBRON

Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21752-1608 **Eiendomsverdi ref nr:** HK1320

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

Norsk takst

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

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Solveig Abrahamsens veg 6 B , 7054 RANHEIM
Gnr 29 - Bnr 137
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 2 etasjer, hvor kjøkken, toalettrom og våtrom framstår i bruksmessig god stand, uten vesentlige avvik. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningen som er et rekkehus, er oppført i 2 etasjer. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et flatt og tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med glassplate mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også etablert en kjøkkenøy. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med flis på gulv med gulvvarme og malte slette vegger. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjon.
Rørfordelerskap.
Avtrekksvarmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

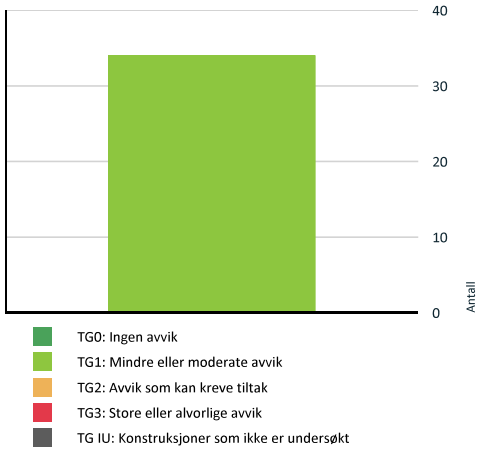
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Solveig Abrahamsens veg 6 B , 7054 RANHEIM
Gnr 29 - Bnr 137
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Papptekking på fall-isolasjon over flat takkonstrusjon. Taket har fall inn mot sluk tilsluttet innvendig nedløp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Flat takkonstruksjon med overliggende isolasjonsjikt med fall til innvendige sluk. 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.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har stående bordkledning.
Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging. Undersøkelsen av kledningen er utført fra bakkenivå.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer og terrassedører med 2-lags glass og med utvendig aluminium inndekning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdør i fabrikkmalt utførelse med glassfelt fra byggeår.

Terrasse bakside

Beskrivelse
Terrasse på baksiden av boligen er oppført på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Tilkomst fra stue.

Terrasse fremside

Beskrivelse
Terrasse på fremsiden av boligen er oppført på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord med nedfelte spotter. Tilkomst fra spisestue.

Utvendig bod

Beskrivelse
Utvendig bod oppført i bindingsverkskonstruksjon på støpt plate på mark og er utvendig kledd med stående trepanel. Taket er et pulttak og tekket med takpapp. Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg. Innvendig er har boden betong på gulv, uisolerte bindingsverk på vegger og uisolert innvendig tak.

INNVENDIG

Solveig Abrahamsens veg 6 B , 7054 RANHEIM
Gnr 29 - Bnr 137
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Overflater - gulv, vegger og innvendig tak

Beskrivelse
Parkett og flis på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Det opplyses om at parketten har stedvis synlig slitasje, fuktmerker, hakk/småskader, trykkskader o.l., samt noe mindre knirk. Avviket har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk).

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

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Gulvet i 1. etasje 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. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

Radon

Beskrivelse
Bygget forutsettes utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har innvendig trapp i tre hvor trinnene er belagt med teppe, og rekkverk er oppført i tre og glass.

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

Innvendige dører

Beskrivelse
Malte karmer med glatte formpresset/fabrikkmalte dørblad fra byggeår. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og overflater, og skjulte bygningsdeler er ikke kontrollert.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010/17 (TEK10/17).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Bygninger som er byggemeldt/godkjent etter TEK 10/17 (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011), skal være dokumentert med kontrollerklæring ved uavhengig kontroll, og som skal forelegges tiltakshaver ved ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger og malt slett innvendig tak.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

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

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

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

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med glassplate mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også etablert en kjøkkenøy. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Eier opplyser om at stekeovnen ble skiftet i 2022, og oppvaskmaskinen ble skiftet i 2025.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan derfor forekomme synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette vurderes som vesentlige forhold, men som normale, kosmetiske avvik som følger av alder og bruk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet fremstår med flis på gulv med gulvvarme og malte slette vegger. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > TOALETTROM

Solveig Abrahamsens veg 6 B , 7054 RANHEIM
Gnr 29 - Bnr 137
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist på teknisk rom med overløp plassert ned mot gulv med sluk. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve boligen som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser og røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og servanter/vasker på våtrom. Sluk er vurdert/beskrevet under våtrom. Øvrige avløp er skjult. Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte rør er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk bod, men anlegget er ikke videre vurdert. Det er viktig at filteret skiftes i henhold til leverandørens anvisningen, og med rengjøring av filter på ventilator over koketopp.

Eier opplyser om at det ble utført rens/service på anlegget i 2024 av tidligere eier, og at det ble utført reparasjon med skifte av vifte i 2025. Eier opplyser også om at det er utført filterbytte hver 6 måned i deres eie.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Avtrekksvarmepumpe benytter overskuddsvarme fra ventilasjonsanlegget til oppvarming av forbruksvann samt oppvarming via varmepumpe og/eller vannbåren gulvvarme. Anlegget er fra byggeår og ikke videre vurdert. Tilstandsgrad er kun basert på alder. Kun synlige installasjoner inne i selve boligen er besiktig og vurdert. Installasjoner som dette kontrollers kun for lekkasjer og ev. synlige feil/mangler (TG er vurdert ut fra det som er synlig og ev. gjort kjent av eier). Ønskes en mer omfattende kontroll som inkluderer funksjonstesting av varmeanlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmepumpe (luft-til-luft)

Beskrivelse

Varmepumpe montert på stue i første etasje. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i teknisk bod.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er sannsynligvis ikke etablert annen form for drenering enn grunnmassenes opprinnelige egenskaper. Fuktsikring antas å være etablert i form av isopor og plastfolie som isolering/fuktsikring under gulvstøp/betongplate. Kontrollen med tanke på funksjon ble gjort med bruk av fuktindikator mot tilgjengelige deler av gulv uten at det ble registrert avvik.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate på mark i betong. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og kan derfor ikke kontrolleres visuelt. Vurderingen og tilstandsgraden er basert på alder og enkel funksjonskontroll ved tapping av vann. Ved behov for nærmere kontroll av kan avløpsledningene undersøkes med kamerainspeksjon via tilgjengelig stakepunkt. Høytrykksspyling kan være aktuelt som vedlikeholdstiltak.

Solveig Abrahamsens veg 6 B , 7054 RANHEIM
Gnr 29 - Bnr 137
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

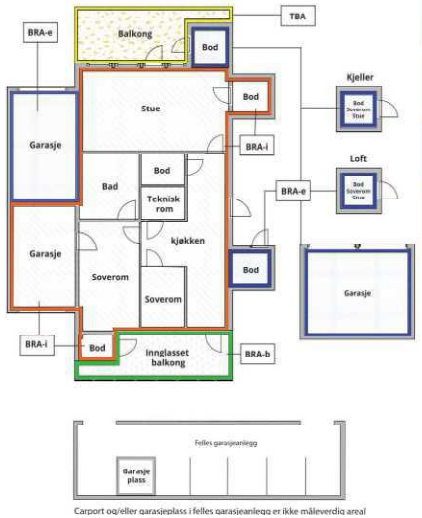
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	53	5		58	54
Etasje 2	55			55	
SUM	**108**	**5**			**54**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, kjøkken/spisestue, toalettrom, stue	Utvendig bod	
Etasje 2	Gang m/trapp, bod, bad/vaskerom, teknisk bod, 4 soverom		

Kommentar

Boligen disponerer en utvendig bod på ca. 5 m² som er oppgitt i BRA-e. Boligen disponerer også parkeringsplass(er) med el.billader i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Solveig Abrahamsens veg 6 B , 7054 RANHEIM
Gnr 29 - Bnr 137
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Øyvind Jul Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	29	137		0	155.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solveig Abrahamsens veg 6 B

Hjemmelshaver

Sletvik Kine, Hansen Øyvind Jul

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.10.2026	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	12.10.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	147	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øyvind Jul Hansen

Kine Sletvik

Boligen

Solveig Abrahamsens Veg 6B
7054 Ranheim

5001-29/137/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Markisemannen

Beskrivelse av arbeidet: Montert screens på utsiden av verandadør og stuevindu. Solcelledrevet og ikke tilkoblet det elektriske anlegget.

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

Fra tilstandsrapport (datert 03.06.2024):
Gang 2. etg: 6mm avvik i planhet over 1 meter.

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?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Støy fra ventilasjonsanlegget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bravida Norge AS

   Beskrivelse av arbeidet: Viftebytte avtrekk i ventilasjonsanlegget. Kvittering kan fremlegges ved behov.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bravida Norge AS

   Beskrivelse av arbeidet: Viftebytte avtrekk i ventilasjonsanlegget. Kvittering kan fremlegges ved behov.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

• **Ja**

Fra tilstandsrapport (datert 03.06.2024) ved forrige eierskifte av bolig:

1 TG0: Fuktsøk bad
10 TG1: Ingen avvik på Grunnmur/fundamenter, vinduer/dører, Balkong/terrasse, Bad (3x TG1), WC-rom, Trapp, Kjøkken, VVS
1 TG2: "Gang 2. etg: Det bemerkes stedvis knirk i parkett og riss/sprekk i vegg ved hjørne i trapp.
6mm avvik i planhet over 1 meter."

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 føre til økte 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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Beiset platting foran og bak huset.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Ja**

Utbedret 2025: Støy fra ventilasjonsanlegg.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Bravida Norge AS
   Beskrivelse av arbeidet: Viftebytte avtrekk i ventilasjonsanlegget. Kvittering kan fremlegges ved behov.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Solveig Abrahamsens veg 6B, 7054 RANHEIM	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367989**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300593604**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
115,34

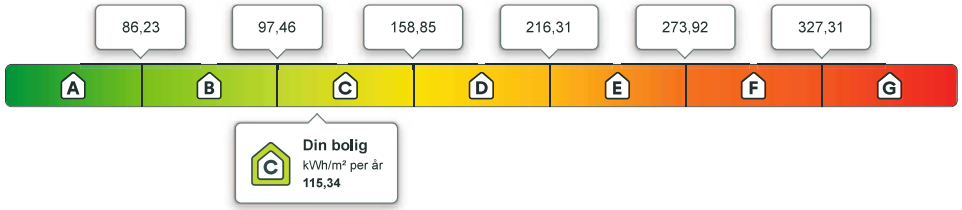
Solveig Abrahamsens veg 6B, 7054 RANHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 728,43	**117,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Solveig Abrahamsens veg 6B, 7054 RANHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Solveig Abrahamsens veg 6B, 7054 RANHEIM

Tiltak

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedtekter
for
Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2
(Org.nr923186425)

Vedtekter av 15.02.2019, sist endret på ordinært sameiermøte 14.06.2021.

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2

§ 2 Sameiet

2.1
Sameiet er en Parkeringskjeller på gnr. 29 bnr. 152 i Trondheim Kommune

2.2
Sameiets styre skal samarbeide med Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer Sameiet Solveig Abrahamsens veg 10-16 og Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier som har rett til parkeringsplass(er) eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon) for sameiene, eller det enkelte gnr. og bnr. for frittstående boliger, innenfor området i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

Sameiere har bare rett til å selge sine andeler til beboere innenfor Reppetoppen Fellesarealer. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

3.2
Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr.29 bnr. 152 i Trondheim kommune. – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiere i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 har i tillegg til bruksrett til parkeringsplass(er) også bruksrett til bod i parkeringskjeller.

Som **vedlegg 1** følger en oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og boder med nummerering. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene.
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass ihht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass (evt. bod) i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie eller frittstående bolig innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealermed rett til parkering. Jf. §4. Dette med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Rett til bod følger til enhver tid med seksjon i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller rekkehus.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og evt. bod i garasjeanlegget gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkeringsplass (er)/bod på en plass med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 1**

Når en eier av en sameieandel overdrar sin seksjon eller bolig følger eventuell parkeringsplass i realsameiet med (evt. Bod) og andelen i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2. Enkelte sameiere har kjøpt bruksrett til flere parkeringsplasser. Parkeringsplass (er) kan selges til øvrige seksjonseiere i Realsameiet Reppetoppen Parkering B2 eller andre beboere innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2. eller innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Sameierne er kjent med at dersom en annen sameier i realsameiet har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å bytte plass.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til"parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet i parkeringssameiet. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Seksjonseier som gjennom tilvalg har kjøpt plass med tilgang til lading av el-bil vil ha denne plassen uavhengig av behov for andre seksjonseiere med el-bil.

Hvis seksjonseiere i henhold til ovennevnte må bytte parkeringsplass, må en også påregne å bytte tilhørende bod dersom boden ligger i tilknytning til parkeringsplassen.

Sykkelparkering i garasjekjeller disponeres av Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22, Sameiet Solveig Abrahamsens veg 10-16 og Solveig Abrahamsens veg 8A, 8B og 8C.

§ 7 Betaling av felles utgifter

7.1
Sameiet har eget driftsregnskap.

Felleskostnad til sameiet fastsettes ut fra vedtatt budsjett, og fordeles i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2
Som fellesutgifter anses blant annet:
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- Energi/strom
- Kostnader ved forretningsførsel

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når de tilsluttede boligsameiene har avviklet sitt ordinære sameiermøte, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2
På sameiermøtet representeres boligsameiene av sitt styre i boligsameiet. Boligsameiene representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til boligsameiets eierandeler. Rekkehus med rett til parkering i parkeringskjeller velger 1 representant som har møterett på sameiermøtet. Disse representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.4
Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

8.5
Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6
Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.7
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

9.1
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1
Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 styremedlemmer fortrinnsvis representert av seksjonseiere i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22, sameiet Solveig Abrahamsens veg 10-16 og eiere av rekkehus som har rett til parkering. Det vil ved stifting av realsameiet og i oppstarten velges et interimsstyre; Representanter fra utbygger, Godhavn Utbygging AS innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Styreleder velges særskilt.

10.2 Dersom et styremedlem flytter fra sin bolig må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet.

10.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

10.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5
Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6
Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder eller nestleder.

10.7
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8
Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1
Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene eller eier av rekkehus med rett til parkering, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning.

12.1
Sameiet kan ikke oppløses

Vedlegg 1: Oversikt over eiendommen og fordeling av parkeringsplasser og boder

Vedtekter

for

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2

(org. nr. 919 963 395)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 30. oktober 2017, sist endret i ordinært årsmøte 8.mai 2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22. september 2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 29 bnr. 148 i Trondheim kommune. Næringsseksjonen består av 12 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdeler er en bod og oppstillingsplass for bil per seksjon i p-kjelleren. I tillegg er terrasse og uteareal ved inngangsparti for seksjon 1-6, og veranda for seksjon 7-12 tinglyst som tilleggsdeler. Det henvises til tinglyst seksjonering.

Fastsettelse av boligseksjonens sameiebrøk bygger på leilighetens bruksareal eks evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Eierbrøken kan avvike fra faktisk, areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 eier en andel i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer (org.nr. 820 126 092).

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, som kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Rettslig råderett over boder og parkeringsplasser
Alle boligseksjoner har bod og parkeringsplass seksjonert som tilleggsdeler. Parkeringsplass og bod kan ikke selges separat og følger til enhver tid med seksjonen.

Tolv parkeringsplasser i parkeringskjelleren ligger i seksjon 13, som disponeres av eiere i Solveig Abrahamsens veg 4 og 6, 8D og 8E (gnr. 29, bnr. 133 – 147) i henhold til avtale om bruksrett. Etablering av ladepunkt på parkeringsplasser i seksjon 13 krever forhåndssamtykke fra styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte bruker.

Alle bytter av parkeringsplasser skal godkjennes av de seksjonseiere det gjelder.

Utleie av parkeringsplasser krever godkjenning fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Styret i sameiet kan fastsette regler for bruk av parkeringskjelleren.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter i tillegg utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(4) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(5) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jf. eierseksjonsloven § 34.

(8) Sameiets bygningsforsikring dekker plutselige, uforutsette skader som ikke skyldes mangel på vedlikehold eller alminnelig elde/slitasje. For skader som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar, skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker. Hvis sameiets bygningsforsikring må benyttes, skal den som har ansvar for skaden betale egenandelen (eksempelvis må vannskader oppstått i seksjonseiers bolig dekkes av eier). Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er kostnader til forretningsførerhonorar, revisjon, velforeningskontingent og kostnader parkeringskjeller. Dette fordeles flatt med lik andel pr. boligseksjon.

Eier av næringsseksjonen skal kun dekke driftskostnader for 12 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Felleskostnadene beregnes ut fra antall parkeringsplasser som inngår i seksjonen. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass med ladeboks betaler i tillegg kostnadene med dette til boligsameiet.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Både varsel og innkalling til årsmøtet kan formidles ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter

for

Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer

(org.nr 820 126 092)
Fastsatt på konstituerende sameiermøte den 01.12.17
Sist endret på sameiermøte den 26.05.2026.

§ 1 Navn
1.1 Sameiets navn er Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer. Gnr 29 Bnr 131 i
Trondheim Kommune.

§ 2 Formål og virkemidler
2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde
sameiets område med fellesarealer, teknisk infrastruktur, ledningsanlegg og lekeplasser.

2.2 Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i området.

§ 3 Realsameiet, sameiets eiendom
3.1 Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i sameiene i Solveig Abrahamsens veg og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

3.2 Realsameiets eiendom er definert til fellesareal, teknisk infrastruktur, ledningsanlegg og lekeplasser. Situasjonsplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

§ 4 Felles bestemmelser
Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 2-1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Parkering på Realsameiet Reppetoppen Fellesareal sitt område er forbeholdt gjester/besøkende, samt beboere med behov for parkering i kortere perioder. Det er ikke tillat med parkering over lengre perioder, eller på permanent basis. All parkering skal skje på oppmerkede plasser og med gyldig elektronisk tillatelse. Ved spesielle behov for parkering utover bestemmelsene skal styret varsles. Styret vil godkjenne eller gi forklaring på avslått søknad. Eks. spesielle behov: tjenestebil for hjemmetjenesten. Overtredelse vil føre til utkasting fra smartoblat uten videre varsel! Utkastelse kan påklages til styret. Inntil avklaring står beboer selv for overtredelser og ev. bøter som måtte forekomme.

§ 5 Rettslige disposisjoner

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i hvert sameie i Solveig Abrahamsens veg samt gnr. 29 bnr, 133 – 147 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av realsameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles flatt mellom alle sameiere.
Styret i Realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra styrets vedtatte budsjett. Kostnadene Faktureres fra sameiet til de respektive eiere og eierseksjonssameier. Eierseksjonssameiene krever deretter inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av boligen.

6.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til vedlikehold grøntarealer
- Drift og vedlikehold lekeplasser
- Kostnader til brøyting, strøing og vedlikehold av veg
- Strøm fellesarealer
- Kabel TV/Internett

Realsameiet er forpliktet til å underrette forretningsfører når boliger selges/skifter eier.

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når de
impliserte boligsameier har avviklet sine sameiermøter. senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 På sameiermøtet representeres boligsameierne av sitt styre i boligsameiet. Boligsameiet representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til boligsameiets eierandeler. Eierne av gnr. 29, Bnr. 133 – 147, i Trondheim kommune velger 2-5 representanter som har møterett på sameiermøtet. Disse representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameier i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.7 Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 6-7 styremedlemmer. Styret skal bestå av minst én representant fra hvert sameie og én fra boligeiere. Fullmakt kan ved behov gis til et annet styremedlem fra representantens styre.

9.2 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med evt. forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Realsameiet utad.

9.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.5 Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

9.6 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.7 Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

9.8 Styremedlemmer i velforeningen må ha minst 50% oppmøte på styremøter for å ha rett til styrehonorar. Gyldig fravær som jobb, sykdom og lignende kan godkjennes etter styrets skjønn. Ved lavere oppmøte kan styrehonoraret reduseres eller falle bort, basert på styrets vurdering. Vara kan møte på vegne av styremedlem.

§ 10 Oppløsning

Realsameiet kan ikke oppløses.

Referat fra ordinært årsmøte 2026 i Realsameiet Reppetoppen fellesarealer

Dato: Tirsdag 26.05.2026 kl. 18.00
Sted: Smia, Reppe Søndre

1. KONSTITUERING

a. Valg av møteleder.
Marthe Guldberg Nybrodal valgt som møteleder.

b. Valg av sekretær.
Kristian Kapelrud valgt som sekretær.

c. Valg av et styremedlem til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
Marius Stokke valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

d. Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter.
SAV 2, 18-22, 42-44, 10-18, 24-28 og 30-40 – 6 stemmeberettigede.

e. Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen.
Innkalling godkjent.

2. ÅRSMELDING

a. Orientering om pågående arbeid

Vedlikehold av fellesområder

Jobber med vedlikehold av fellesområder. Ikke i mål enda. Kommer til å be om tilbud fra ulike leverandører.

På lista: Oppgradering av sandkasser – få på lokk for å unngå katter.

Oppgradere lekestativ, bærbusker, vurdere fjerning av lekehus som forfaller.

Fikse lys langs gangsti som virker periodisk – innhente tilbud fra elektriker.
- Joachim Hafsmo kontakter ulike leverandører og får tilbud.

Parkering

Gjennomført en uformell spørreundersøkelse med to ulike alternativ å stemme over. Ikke for å stemme over en avgjørelse, men for å gi styret et bedre vurderingsgrunnlag.

Følgende e-post ble send til beboerne via sameiene:

Hei.
Ber om at alle sameier deler denne eposten med sine beboere.

Styret i realsameiet ber om innspill fra alle husstander om gjesteparkeringen. Dette er ikke en endelig avstemning. Svaret ditt vil hjelpe styret å forstå hva beboerne ønsker.

Reppetoppen har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser. De er ment for besøkende – familie, venner og håndverkere som kommer på besøk.
I dag kan alle beboere fritt starte gjesteparkering på egne biler uten begrensning. Det betyr at også bil nummer to, bobil eller arbeidsbil kan stå på gjesteparkering – dag etter dag – uten at det koster noe. Mange har gjort dette over lang tid, og for noen er det blitt en nødvendighet fordi de mangler annen parkeringsplass i nærheten. Samtidig betyr det at gjesteplassene tidvis er fulle, og besøkende finner ingen ledig plass.

Hvorfor tas dette opp nå? Dette har vært et tema i flere år, og meningene blant beboerne er delte. Noen mener dagens ordning fungerer greit og ikke bør røres. Andre mener det er urettferdig at gjesteplasser brukes som faste beboerplasser. Styret har mottatt sterke tilbakemeldinger fra begge sider, og enkelte har varslet juridiske skritt.
Det som gjør situasjonen mer akutt nå, er at parkeringstilbudet ved Reppe Nordre – en nærliggende privat parkeringsplass som mange beboere har benyttet – kan bli avviklet. Dersom det skjer, vil presset på gjesteplassene øke betydelig.

Styret må derfor ta stilling til hvordan gjesteparkeringen skal organiseres fremover, og vi ønsker å vite hva beboerne mener før en beslutning fattes.

To mulige veier videre:

Alternativ 1 – Videreføre dagens ordning
Dagens ordning med registrering av kjøretøy i smartoblat beholdes uendret. Beboere kan fortsatt bruke gjesteparkeringen fritt for alle egne kjøretøy, uten begrensning.

Mulig konsekvens: Gjesteplassene vil trolig bli enda mer presset dersom Reppe Nordre avvikles. Besøkende kan oppleve at det sjelden er ledig plass.

Alternativ 2 – Innføre en begrensning
Hver husstand får et begrenset antall timer per måned til gjesteparkering, uavhengig av hvor mange biler husstanden har. Dette er en enkel teknisk endring i dagens system, og medfører ingen ekstra kostnad. Konkret timeantall fastsettes senere.

Mulig konsekvens: Beboere som i dag bruker gjesteparkeringen fast må finne alternativ parkering når kvoten er brukt opp. Til gjengjeld vil gjesteplassene i større grad være tilgjengelige for faktiske besøkende.

Gi tilbakemelding til ditt sameie eller send en epost til reppetoppen@styrepost.no med din mening innen 25/5.

Det var lav deltagelse i spørreundersøkelsen:
19 stemmer for alternativ 1
27 stemmer for alternativ 2

Diskusjon rundt ulike løsninger. Kommet mange synspunkt for begge sider.
Avgjørelse: Kontakte kommunen og spørre om midlertidig bruk av grusplassen innerst, etter tilrettelegging. – Marius kontakter Trondheim kommune.

Avgjørelse:
Få en status fra Reppe Nordre og deres dispensasjon til å leie ut parkeringsplass.
- Marthe kontaker Reppe Nordre.

Avgjørelse:
Få inn stemmene fra alle sameiene og ta en beslutning basert på det endelige resultatet.
Ekstraordinært årsmøte avholdes torsdag torsdag 28. mai.

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2025
a. Godkjennelse av regnskap.
Marthe går gjennom regnskapet.
Årsresultat -51 946 kr,-
Budsjettert med -106 930,-
Mindre i minus enn budsjettert. Budsjettert med minus fordi Realsameiet har mye penger på bok.

Vedtak:
Lage avsetningskonto for fremtidig vedlikehold.

Regnskap godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Budsjettert: 70 000,-

5. ENDRINGER PÅ VEDTEKTENE
a. Ny vedtekt 9.8 Styremedlemmer i velforeningen må ha minst 50 % oppmøte på styremøter for å ha rett til styrehonorar. Gyldig fravær som jobb, sykdom eller lignende kan godkjennes etter styrets skjønn. Ved lavere oppmøte kan styrehonoraret reduseres eller falle bort, basert på styrets vurdering.

Vedtak: Godkjent med tillegg: Vara kan møte på vegne av styremedlem.

b. Endring av formulering 9.1 Nåværende formulering: "Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 5-7 styremedlemmer." Forslag til endring: "Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 6-7 styremedlemmer."

Vedtak: Endring vedtatt som skrevet.

6. VALG a. Styreleder for 1-2 år
På valg: Marthe Guldberg Nybrodal

Valg: Marthe Guldberg Nybrodal velges for 1 år.

b. Styremedlem for 1-2 år På valg: Liv Tennes 24.04.2026 Realsameiet Reppetoppen fellesarealer

Valg: Ingrid Hagemo Sæther velges for 2 år.

STYREMEDLEM

Marthe G. Nybrodal
STYRELEDER

28/5-26

Protokoll til ordinært årsmøte 2025

REALSAMEIET REPPETOPPEN FELLESAREALER

Dato: onsdag 04.06.2025 kl. 18.30
Sted: Hos Ane Martine Stein, Solveig Abrahamsens veg 42

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING
   a. Valg av møteleder.
      i. *Brian Stead ble valgt som møteleder*
   b. Valg av sekretær.
      i. *Liv Tennes ble valgt som sekretær*
   c. Valg av et styremedlem til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
      i. *Ane Martine Stein ble valgt til å undertegne protokollen*
   d. Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter.

	Antall stemmerettigheter	Tilstede
SAV 2	12	☑
SAV 4-8 (Selveiere)	15	☑
SAV 10-16	21	☐
SAV 18-22	51	☑
SAV 24-28	56	☑
SAV 30-40	20	☑
SAV 42-44	55	☑
SUM	230	209

      i. *Styret har ikke mottatt fullmakter*

   e. Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen.
      i. *Innkallingen er godkjent av årsmøtet*

2. ÅRSMELDING
   a. Presentasjon av viktige saker fra 2024.
      Styret har dette året arbeidet med to store saker:
      1. Vedlikehold av fellesområder.
      2. Parkering på Reppetoppen

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2024

a. Godkjennelse av regnskap.

i. Regnskapet for 2024 godkjennes enstemmig. For budsjettet 2025 er det feilmessig planlagt godtgjørelse for styret á NOK 55 000. Derfor er det enstemmig enighet å rette denne posten til NOK 80 000.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret budsjettert i fjorårets årsmøte (70 000,-) fordeles blant medlemmene i styret etter samlet vurdering og skjønn internt i styret.

i. Godtgjørelse til styret ble 70 000 kr ble enstemming vedtatt.

5. ENDRINGER PÅ VEDTEKTENE

a. Nåværende formulering på vedtekt §3.1 lyder slik: "Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Samtlige eiere av egne gnr. og bnr. og seksjonseiere i fremtidige sameier vil eie en andel i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer. Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom." Ettersom utbygging på området er fullført er det foreslått følgende formulering som en erstatning:

Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i sameiene i Solveig Abrahamsens veg og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

i. Endringen i vedtekten ble enstemmig vedtatt.

b. Vedlegg 1 i vedtektene er utdatert. Det er derfor foreslått å erstatte vedlegget med en ny situasjonsplan som er lagt ved innkallingen.

i. Endring i vedlegg 1 i vedtektene ble enstemmig vedtatt

c. Nåværende formulering på vedtekt §5 lyder slik: "En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og gnr. 29 bnr, 133 – 147 og fremtidige eiere/seksjonseiere fradelt fra gnr. 29 bnr. 131 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter." Ettersom utbygging på eiendom er fullført er det foreslått følgende formulering som en erstatning:

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i hvert sameie i Solveig Abrahamsens veg samt gnr. 29 bnr, 133 – 147 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

i. Endring i vedtekten ble enstemmig vedtatt.

d. Nåværende formulering på vedtekt §9.1 lyder slik: "9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-5 styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra sameier og boligeiere. Varamedlemmer kan velges. Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen. Jfr. § 11."

Det er uttrykt et ønske om at alle sameiene skal representeres og at behovet for varamedlemmer er ikke nødvendig. I tillegg kan en evt. endring i vedtekten ta høyde for at utbygging på Reppetoppen er ferdig. Det er derfor foreslått følgende endringen til vedtekt §9.1:

Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 5-7 styremedlemmer. Styret skal bestå av minst én representant fra hvert sameie og én fra boligeiere. Fullmakt kan ved behov gis til et annet styremedlem fra representantens styre.

i. Endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

e. Ettersom utbygging av Reppetoppen er ferdig, anses §11 som overflødig og det er foreslått å fjernes.

i. Endringen i vedtektene ble enstemmig vedtatt.

f. Det er foreslått at dersom Realsameiet beslutter å gjøre om deler av gjesteparkeringen til utleieplasser på fast basis, skal alle beboere på Reppetoppen ha mulighet til å søke om bruk av plassene. Videre er det foreslått at alle søknadene skal behandles like.

Forslag til vedtak: Dersom Realsameiet beslutter å gjøre om deler av gjesteparkering til utleieplasser på fast basis, skal alle beboere ha mulighet til å søke om bruk av plassene. Styret skal vurdere søknadene om leie av utleieplasser på lik linje.

i. Forslaget er enstemmig nedstemt.

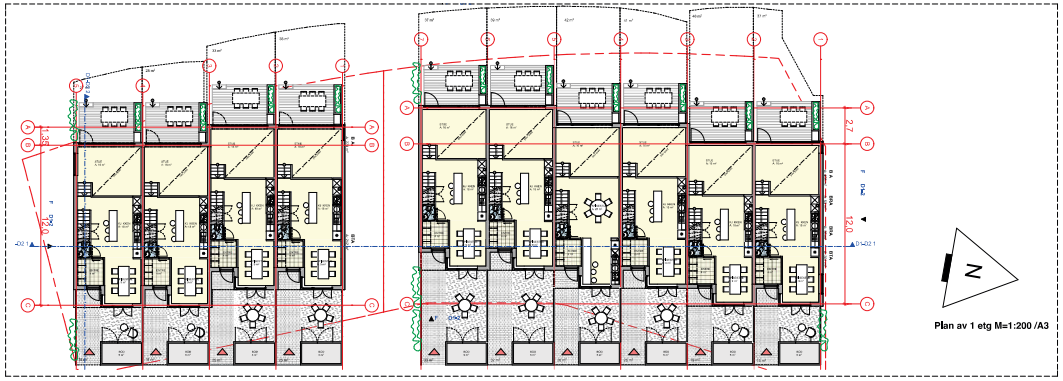
6. VALG

Verv	Navn	Sameie	Periode
Styreleder	Marthe Guldberg Nybrodal	SAV 2	1 år
Styremedlem	Kristian Kapelrud	SAV 2	2 år
Styremedlem	Marius Skaug Stokke	Selveierne	2 år
Styremedlem	Joachim Solberg Hafsmo	SAV 10 - 16	2 år
Styremedlem	Mats Ringseth	SAV 18 - 22	2 år
Styremedlem	Liv Tennes	SAV 24 - 28	1 år
Styremedlem	Morten Andersen	SAV 30-38	2 år
Styremedlem	Ane Martine Stein	SAV 42-44	2 år

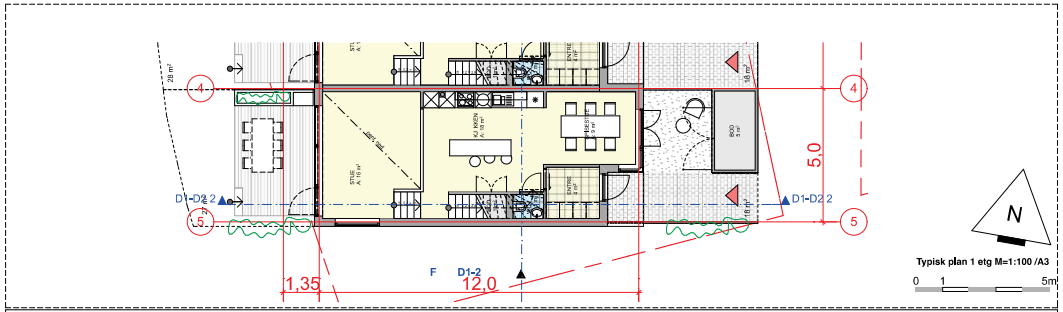
Møtet ble opphørt kl. 21.10

Brian Stead
Styreleder
27.05.2025

Ane Martine Stein
Styremedlem

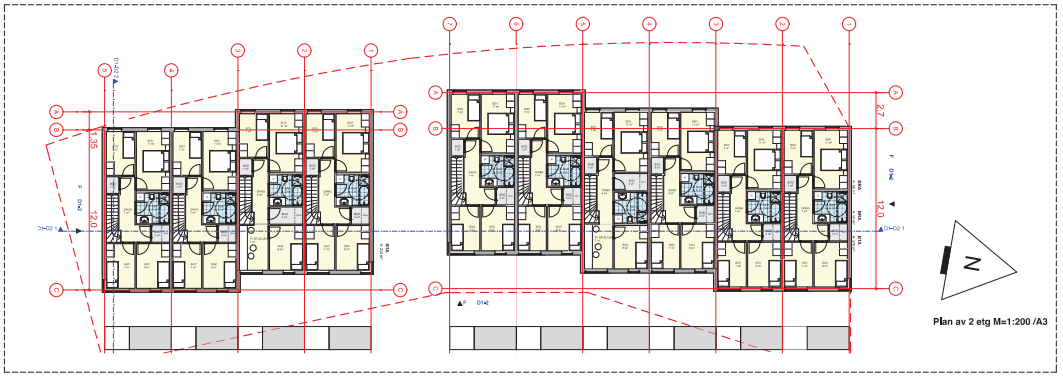


Plan av 1 etg M=1:200 /A3

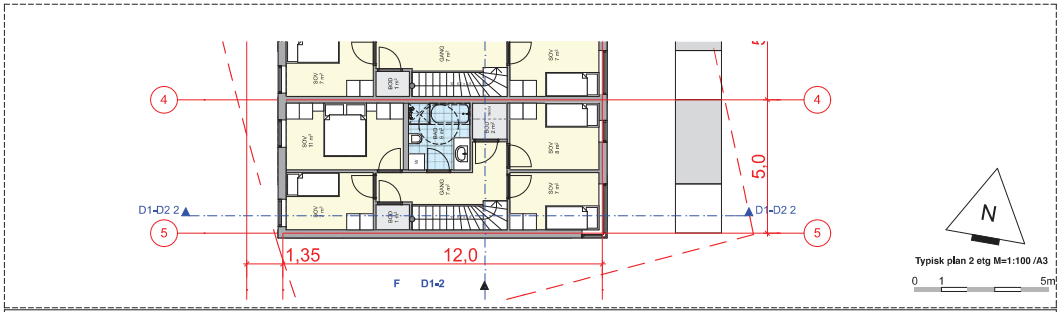


Typisk plan 1 etg M=1:100 /A3

ARKITEKTURFABRIKKEN AS org.nr. 999 136 146	1503,0	REKKEHUS PÅ STEINHAUGEN D1-D4	NYTT KONSEPT D1-D2	19.09.16	A20-01	Plan 1 etg D1-2	1:100 /1:200 /A3
ARKITEKT gb/ dea	PROSJ.NR:	PROSJEKT:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:



Plan av 2 etg M=1:200 /A3



Typisk plan 2 etg M=1:100 /A3

ARKITEKTURFABRIKKEN AS org.nr. 999 136 146	1503,0	REKKEHUS PÅ STEINHAUGEN D1-D4	NYTT KONSEPT D1-D2	19.09.16	A20-02	Plan 2 etg D1-2	1:100 /1:200 /A3
ARKITEKT gb/ dea	PROSJ.NR:	PROSJEKT:	FASE:	DATO:	TEGN.NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Erling Skakkesg 52
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Leif Inge Horten	BYGG-17/80567 oppgis ved alle henvendelser		08.01.2018

Solveig Abrahamsens veg, ferdigattest for byggetrinn 1, Del 1 og 2

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 131 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 148 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 148 / 0 / 0 300565739
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 147 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 147 / 0 / 0 300565786
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 146 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 146 / 0 / 0 300565784
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 145 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 145 / 0 / 0 300565782
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 144 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 144 / 0 / 0 300565781
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 143 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 143 / 0 / 0 300565763
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 133 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 134 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 135 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 136 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 137 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 138 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 139 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 140 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 141 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 142 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 133 / 0 / 0 300593597
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 134 / 0 / 0 300593600
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 135 / 0 / 0 300593601
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 136 / 0 / 0 300593602
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	29 / 137 / 0 / 0 300593604

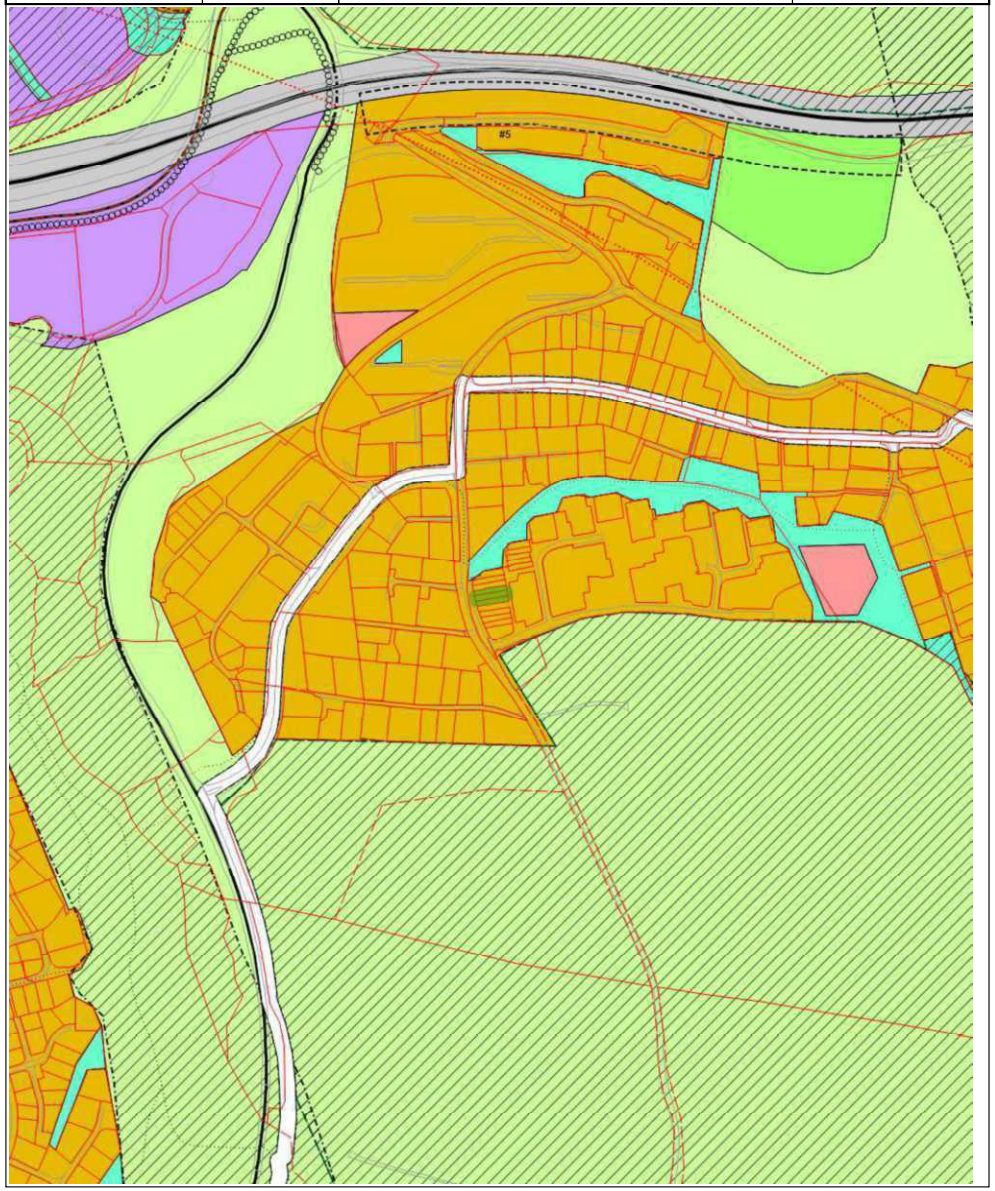
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 137	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 6B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 137	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 6B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

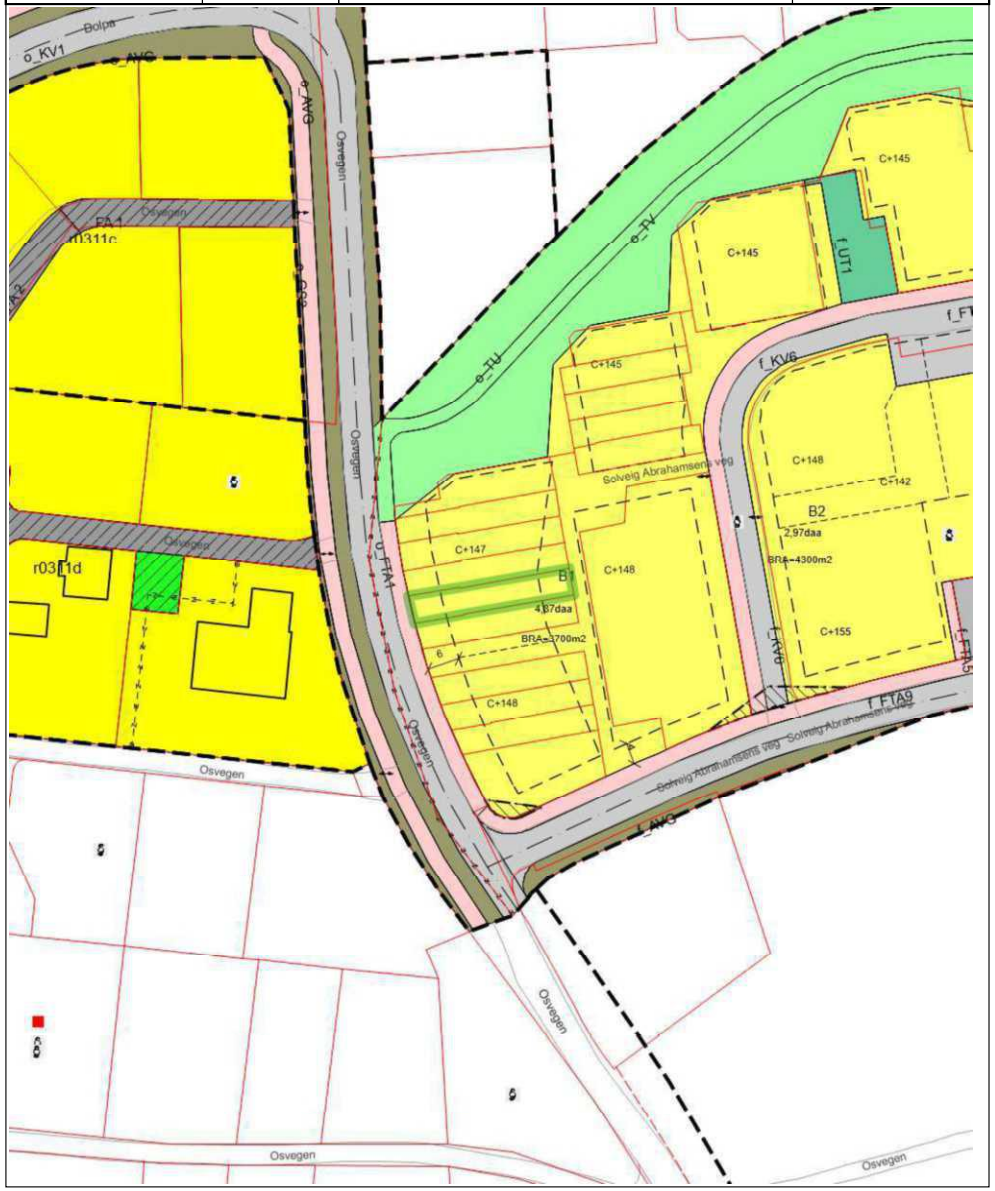
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 137	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 6B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Turdrag
- Turveg

Planident: r20130037
Arkivsak:13/13508

Detaljregulering av Steinhaugen, Reppe, gnr/bnr 29/3 og 24/9 m.fl.
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.10.2014
Dato for godkjenning av bystyret : 20.11.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Arkitektur AS, datert 22.10.2013, sist endret 6.10.14

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B1-B7)
- Barnehage (o_BHG)
- Renovasjonsanlegg (f_REA1-3)
- Uteoppholdsareal (f_UT1-4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (o_KV1-4, f_KV5-7)
- Fortau (o_FTA1-2, f_FTA4-9)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)
- Parkeringsplasser (på grunnen) (f_PP1-3)

Grøntstruktur
- Grøntstruktur (o_G)
- Turdrag (o_TU)
- Turveg (o_TV)

Hensynssoner
- Sikringssone – frisiktsone (H140_1-3)
- Bestemmelsesområde, #1

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse innen områdene B1-6 eller (o_BHG) skal det sendes inn detaljert plan for den ubebygde del av det aktuelle byggeområdet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng samt vegetasjon som skal bevares eller fjernes. Planen skal videre vise lokalisering og utforming av areal for uteopphold og lekeapparater, gjerder, støyskjerming, møblering, belysning, beplantning, adkomster, eventuelt varemottak, plass for avfallhåndtering, areal for gående, kjøreveger, bilparkering, sykkelparkering, MC/mopedparkering

307620/14

på terreng, forstøtningsmurer, trapper og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

3.2 Avfallshåndtering

Ny bebyggelse i B1 - 6 og BHG skal tilknyttes avfallssuganlegg. Det tillates etablert innvendig nedkast i bebyggelsen. Det skal etableres innomhus innkast til avfallssug innenfor o_BHG. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meters gangavstand til nærmeste innkast.

3.4 Teknisk plan

Tekniske planer for veg, turveg, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

3.5 Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

3.6 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

3.8 Plan for disponering av matjord og humuslag

Sammen med første søknad om tiltak innen områdene avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det følge godkjent plan for disponering av matjord og humuslag. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

3.9 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.10 Energitilknytning

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytting til fjernvarme.

Eventuell nettstasjon tillates oppført innenfor området avsatt til boligbebyggelse (B1-6), Nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra lekeplasser og tilsvarende uteoppholdsareal.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 BOLIGBEBYGGELSE

4.1.1 Arealbruk

Områdene B1-6 skal benyttes til boligbebyggelse i form av punkthus, leilighetsbygg og rekkehus. Område B7 skal benyttes som adkomst til gnr. 24, bnr. 260.

4.1.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Terrasser, trapper og ramper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

Alle adkomster til rekkehusene innen B1, B3 og B5 forlenges fram til turdraget o_TU. Adkomst til turdraget o_TU skal også etableres over felles nærlekeplasser / uteoppholdsarealer.

4.1.3. Boligkvalitet og boligsammensetning

For felt B2, B4 og B6 gjelder følgende: Minimum 10 % av boligene skal være toroms. Maksimum 15 % kan være ettroms. Minimum 10 % av leilighetene skal være fireroms eller større.

4.1.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Mønehøyden kan være maksimalt en meter over maksimal gesimshøyde på plankartet.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Maksimum 15 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

4.1.5 Grad av utnytting

Innenfor områdene B1-6 skal det etableres minimum 230 boenheter.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak.

Grad av utnytting innenfor områdene B1-6 skal ikke overstige m² BRA vist på plankartet. Bebygd areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Den del av bebyggelsen som ligger delvis under terreng skal medregnes i grad av utnytting når den ligger høyere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.1.6 Tilgjengelige boenheter

Ved etablering av rekkehus innen områdene B1-6 skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Tilgjengelige boenheter skal ha universelt utformet adkomst til parkering, felles uteoppholdsareal og felles renovasjonsanlegg.

4.1.7 Adkomst og parkering

Adkomst til områdene B1-6 skal skje fra Osvegen via f_KV5. Adkomst til område B7 skal skje fra Reppevegen via o_KV4.

Avkjørsler vist med pil på plankartet er retningsgivende.

Det skal etableres parkeringsanlegg med kapasitet i samsvar med parkeringsbestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det tillates ikke overflateparkering for bil innenfor område B1- B6.

Minst 5 % av parkeringsplassene innen felt B1-6 skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse innenfor områdene B1-6 skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggeområdet. Denne skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler og sykler på og under bakkenivå.

4.1.8 Uteoppholdsareal

Innen B1-6 skal det opparbeides uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.3.2013.

Areal innen gnr 29, bnr. 3 avsatt som f_UT1-4 samt 1000 m² av o_TU og o_TV kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for boligenes felles uteoppholdsareal.

4.1.9 Arkitektonisk utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder materialbruk og farger, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

4.2 BARNEHAGE

4.2.1 Arealbruk

Området vist som o_BHG skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg. Barnehagens uteareal tillates inngjerdet.

4.2.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting innenfor området skal ikke overstige %-BYA vist på plankart. Bebygd areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Den del av bebyggelsen som ligger delvis under terreng skal medregnes i bebygd areal når den ligger høyere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.2.2 Bebyggelsens plassering og høyde

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

Bebyggelsens gesimshøyde skal være maksimum 9,0 meter, målt vertikalt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Mønehøyden kan være maksimalt en meter over maksimal gesimshøyde.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig men skal ha høyde på maksimalt 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Maksimum 15 % av takflaten kan benyttes til tekniske installasjoner.

4.2.3 Adkomst og parkering

Parkering til barnehagen skal skje på avsatte parkeringsplasser ved rundkjøring. Det tillates ikke parkering innenfor o_BHG.

Avkjørsel vist med pil på plankartet er retningsgivende.

4.3 RENOVASJONSANLEGG

4.3.1 Arealbruk

Returpunkt (glass, metall, papir og papp) skal etableres innen f_REA1-3. Uttak for avfallssug skal løses innenfor ett eller flere av områdene f_REA1-3.

Avfallsbeholdere skal være nedgravd. Renovasjonsbilen må kunne komme til på siden av de nedgravde avfallsdunkene, på en slik måte at løft over fortauet unngås.

4.4 UTEOPPHOLDSAREAL

4.4.1 Arealbruk

f_UT1-4 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan. Innenfor f_UT3 skal det mellom f_KV5 og o_TV opparbeides felles gangforbindelse med minimum 2,5 meters bredde.

4.4.2 Lekeplass

Innenfor B1-6 eller f_UT1-4 skal det opparbeides minimum seks lekeplasser på minimum 100 m² hver. De ulike lekeplassene skal ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under 6 år og være felles for alle boligene i B1-6.

Innenfor f_UT3 skal det opparbeides leke- og aktivitetsområder for større barn på til sammen minimum 800 m². Områdene skal opparbeides med lekeapparater tilpasset større barn og være tilrettelagt for ulike typer ballspill og lignende aktivitet. F_UT3 skal være felles for alle boligene i B1-6.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

Vegareal o_KV1-4, fortau o_FTA1-2, gang- og sykkelveg o_GS1-2 og annen veggrunn o_AVG skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

Vegareal f_KV5 og f_FTA9 skal være felles adkomst til bebyggelsen i B1-6 og o_BHG. Vegareal f_KV6-7 og fortau f_FTA4-8 skal være felles adkomst til bebyggelsen i B1-6.
Innen f_KV6 er det tillatt å etablere overbygde parkeringsplasser for bil i tillegg til nedkjøringsramper til parkeringskjeller.

Felles parkering f_PP1-3 skal være felles for boliger i området B1-6.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur (o_G)

Innen området skal eksisterende bekk og vegetasjon i størst mulig gradbevares. Det skal etableres en 2,5 meter bred turveg gjennom området.

6.2 Turdrag (o_TU)

Innenfor formålet skal alle eksisterende trær i størst mulig grad bevares. Området skal benyttes som offentlige turdrag og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Langs turdraget skal det tilrettelegges med enkle innretninger som benker, belysning m.m.

Innen turdraget tillates det etablert anlegg for nødvendig fordrøyning av overvann fra planområdet. Anleggene skal ha en utforming og plassering slik at det ikke er til hinder for etablering av vegetasjon og oppfyllelse av turdragets formål.

6.3 Turveg

Området o_TV skal benyttes som offentlig turveg og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Turvegen skal opparbeides med minimum 2,5 meters bredde.

Bredde og trasé for turvegen vist på plankartet er retningsgivende og kan endres / flyttes innen turdraget slik at det oppnås best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet for brukere av turdraget.

Del av o_TV tillates brukt til adkomst for gnr. 24, bnr. 193 i samsvar med avkjørsel vist på plankartet.

§ 7 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 Sikringssone – frisikt (140)

Innenfor den viste frisiktssonen tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

7.2 Bestemmelsesområde, #1

Innenfor det viste bestemmelsesområdet tillates opparbeidet inntil 3 meter bred gangforbindelse mellom f_FTA9 og o_BHG.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Uteareraler / lekearealer

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis for bebyggelse innenfor B1-6 eller BHG.

9.2 Parkering

Parkering på terrengnivå og i garasjeanlegg skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis for det byggefeltet som knytter seg til parkeringsområdet.

9.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

9.4 Samferdselsanlegg

o_FTA1, f_KV5, f_FTA9, o_KV1 og o_GS2 samt tilgrensende annet veggrunn (deler av Osvegen og tilførsel) skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen område B1-6 og barnehage innen (o_BHG). Ved etappevis utbygging skal samferdselsanlegget være etablert fram til det aktuelle byggefeltet.

o_KV3 og o_FTA2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehage innen område o_BHG.

9.5 Turdrag / turveg

Tilliggende turdrag / turveg opparbeides samtidig med det enkelte boligfelt. Hele o_TU og o_TV skal være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan og utomhusplan før det gis brukstillatelse til mer enn 125 boliger.

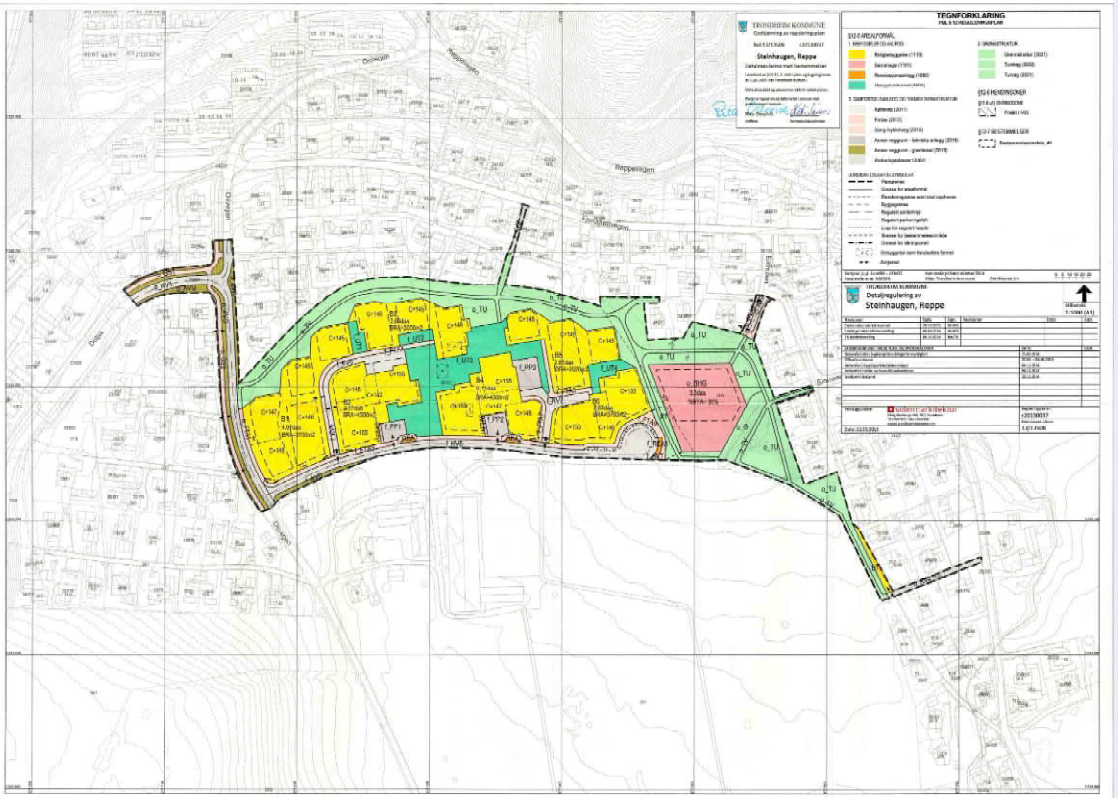
9.6 Forurensning i grunnen

Med søknad om nye boenheter eller barnehage skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TRA- 2553/2009.

9.7 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke til detaljutformingsprosessen for lekearealer, da særlig felles lekeareal innen f_UT1-4. Elevrådet ved Markaplassen skole skal få muligheten til å komme med innspill om hvordan felles uterom bør opparbeides. Med søknad om tiltak skal det følge utredning for hvordan dette er ivaretatt.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
20/11-14, sak B nr. 168/14.
Rita Ottervik
ordfører
Kirsti Lunum
sekretær



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1005426/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-01 12:57
Side 1 av 1

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og planleggingskontoret

ERKLÆRING

Undertegnede fullmaktshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O_BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyret 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesatkomst / felles veger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Gnr.24 bnr.9 tilhørende Trondheim kommune gis vegrett over eiendommen gnr.29 bnr.131 langs regulert fellesadkomst, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesatkomsten.

Eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordrøyningsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta fremtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordrøyningsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta fremtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av nettstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snøopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

Eiere av gnr.29 bnr.133 - 148 gir hverandre rett til nødvendig adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av fremtidig grendelag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av områdets fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

Trondheim 12.09.2017

Dokn r: 1005426 Tinglyst: 14.09.2017
STATENS KARTVERK

Godhavn Utbygging AS iht. fullmakt av 25.11.2014
Organisasjonsnr. 960 239 318

[redacted]

GODHAVN UTBYGGING

Øyvind Estenstad

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune

Returneres til
Pacta Eiendom AS
Bassengbakken 4
7042 Trondheim
Begjært av : 983374654 Pacta Eiendom AS Merk evt.faktura 0127

Oppdragsnr:
78-15-0127

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	**Trondheim**	**29**	137			**1/1**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒Nei ☐Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☐Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon. skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☒B Boligeiendom ☐F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☒RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☐AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 4 590 000	Utlyst til salg på det frie marked ☐Nei ☒Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave ☐Ekspropr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 383 000
Overskjøtingen gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk - avgiftsgrunnlaget er likt tomteverdien

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
960239318	**Godhavn Utbygging AS**	**1/1**

Doknr: 1111553 Tinglyst: 10.10.2017
STATENS KARTVERK

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
071076[redacted]	[redacted]	☒ Ja ☐ Nei	**1/2**
080574[redacted]	[redacted]	☒ Ja ☐ Nei	**1/2**
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Kan tinglyses EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS 28/9-17 BSH

Skjøte, side 1 av 3

SOLVEIG ABRAHAMSENS VEG 6B

Nabolaget Reppe/Ranheimsmo - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Osvegen Linje 41, 107	**5 min** 0.5 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	**23 min** 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**13 min** 9.2 km
Trondheim Værnes	**25 min**

SKOLER

Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	**17 min** 1.4 km
Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	**19 min** 1.7 km
Solbakken skole (1-7 kl.) 119 elever, 9 klasser	**5 min** 2.5 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	**21 min** 1.8 km
Cissi Klein videregående skole	**9 min**
Malvik videregående skole 400 elever	**9 min** 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Humlehaugen	**16 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 96/100

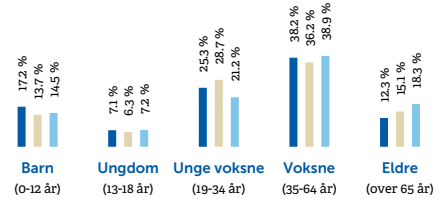
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Fykenborg barnehage (2-5 år) 25 barn	**10 min** 0.8 km
Vikåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	**18 min** 1.5 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 ... 90 barn	**18 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen Post i butikk, PostNord	**16 min** 1.3 km
Rema 1000 Ranheim PostNord	**15 min** 1.3 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

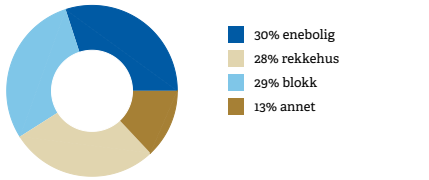
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Vikåsen skole Aktivitetshall, ballspill	**17 min** 1.4 km
Sagplassvegen, balløkke Ballspill	**4 min** 1.9 km
3T-Ranheim	**8 min**
Sport og Trim	**8 min**

BOLIGMASSE



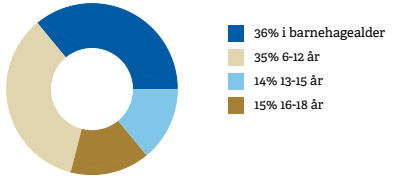
«Stille og rolig strøk. Frisk luft. Turterreng rett utenfor døren.»

Sitat fra en lokalkjent

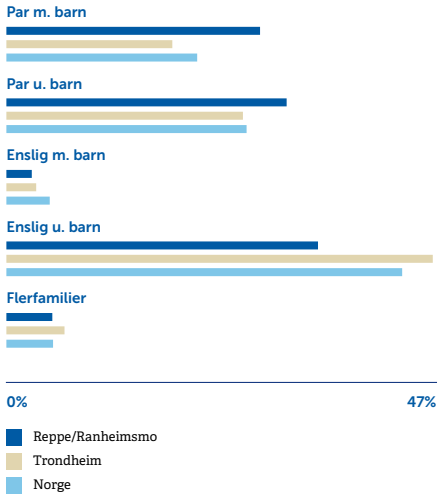
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	**10 min**
Vitusapotek Ranheim	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



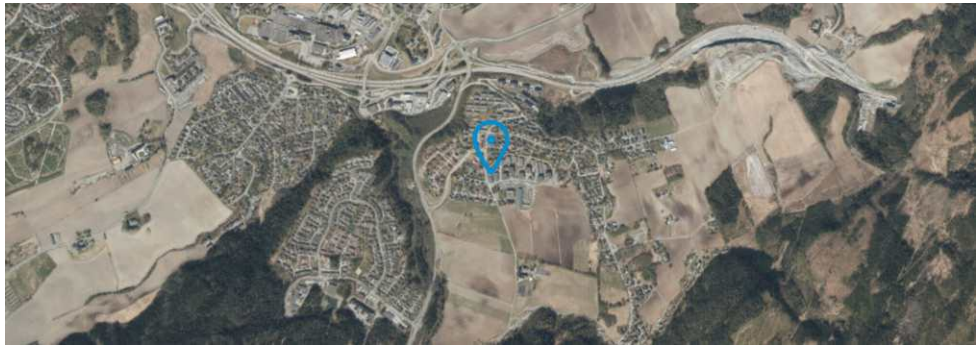
FAMILIESAMMENSETNING

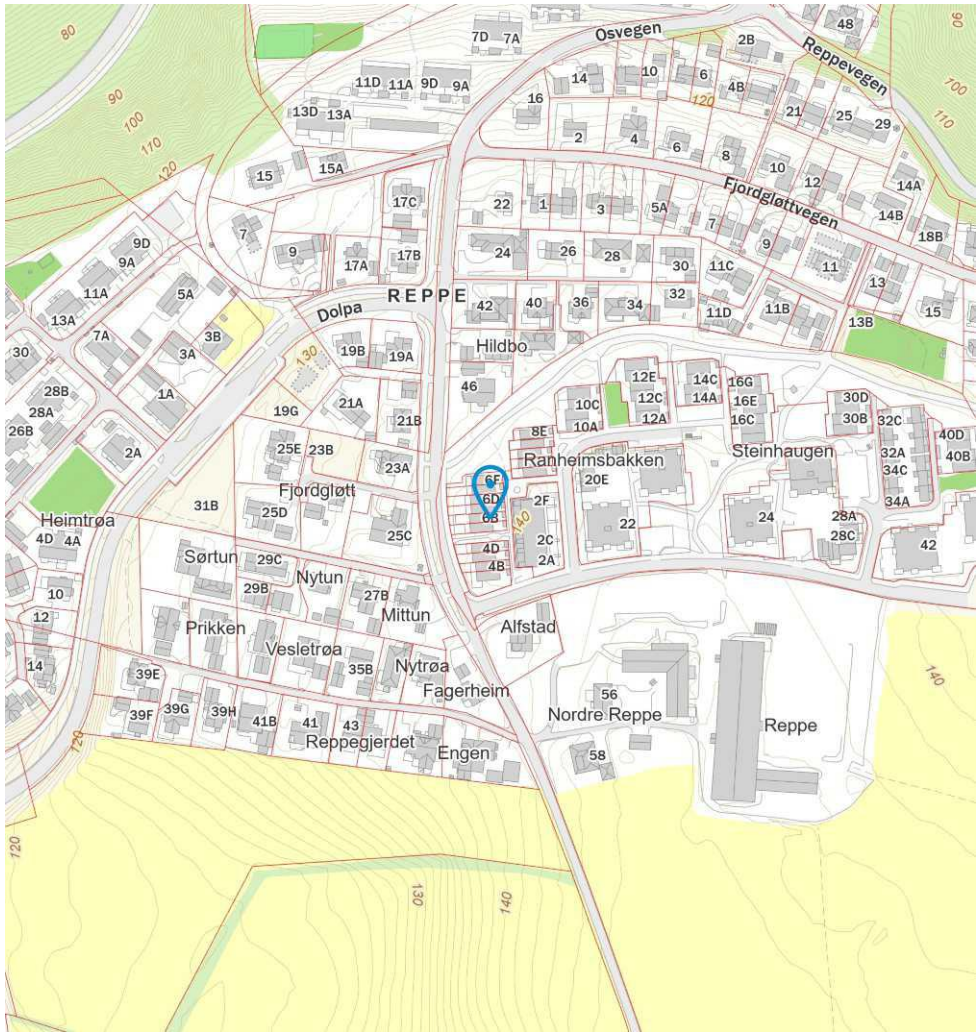


SIVILSTAND

		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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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: 33260002 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Solveig Abrahamsens veg 6 B, 7054 Ranheim.
Gnr. 29, Bnr. 137, 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 16 500,- 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: 33260002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no