

Velkommen til

Vikåsen 65 B, 7054 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vikåsen 65 B
7054 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000,-
Omkostninger	kr	90 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 500,-

BRA/BRA-i	78 / 73 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1993
Etasje	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott 3-roms leilighet beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Vikåsen!

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en arealeffektiv planløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. I kombinasjon med lyse overflater og gjennomgående 1-stavs gulv bidrar dette til leilighetens lette og luftige atmosfære. Fra stuen er det utgang til stor terrasse hvor du nyter solen fra morgen til ca. 19:30, og videre de siste kveldstimene ved inngangspartiet. Utenfor boligen disponerer man en sportsbod på ca. 6 kvm og fast parkeringsplass.

Leiligheten ligger på Vikåsen i et etablert og attraktivt boligområde med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Området har nærhet til flotte rekreasjonsområder i Estenstadmarka, som byr på et stort nettverk av turstier sommer som vinter. I nærområdet finner du både dagligvarebutikk, skole og barnehager, samt gode kollektivforbindelser med buss som tar deg enkelt til Trondheim sentrum og øvrige deler av byen. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av nærhet til servicetilbud og gode friluftsmuligheter like i nærheten.

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- To gode soverom
- Gulvvarme på både stue, kjøkken og bad
- Tidsriktig kjøkken med mye skap- og benkeplass
- Nytt 1-stavs gulv på stue, kjøkken og soverom 2025
- Samtlige rom ble malt i 2021
- Hele huset og boden ble utvendig malt i 2025
- Både innvendig bod og utvendig sportsbod på tilsammen 10 kvm
- Beliggende i blindvei med lite trafikk
- Verandaen ble beiset i 2021

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Vikåsen 65 B, 7054 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 552, Snr. 3, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 590 000,-
Omkostninger	kr	90 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 695 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 89 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 90 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
kr 1.386,- for januar 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 500,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Forsikring, div. vedlikehold, regnskap
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 73 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 30 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
2

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Boligen disponerer oppmerket p-plass, samt to gjesteparkeringer, like ved boligen.

Sameiets eiendom
Gnr. 23, Bnr. 552, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 7 413 m², felles tomt for sameiet. Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1993 ifølge takstmann.

Innhold
Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og teknisk bod. Leiligheten disponerer i tillegg en utvendig sportsbod.

Standard
Gang (7,7m²):
Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.

Bad (6,2m²):
Limt belegg over varmekabel på gulv. Laminerte/malte plater over gulvoppbrett på vegger. Malte panelplater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med belysning. Dusjkabinett med blandebatteri og dusjgarnityr. Laminert benkeplate. Høyskap med plan front. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Stue/kjøkken (30,1m²):
Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger, samt beiset trepanel mellom under/overskap på kjøkken. Malte plater i himling.
Utstyr/diverse: Teleuttak. Utgang til markterrasse.
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter med integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt.

Soverom 1 (6,9m²):
Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 2 (13,9m²):
Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.

Teknisk bod (4,1m²):
Limt belegg på gulv. Tapetserte/malte plater på vegger. Malte plater i himling. Utstyr/diverse: Sikringsskap. Varmtvannstank. Sluk. Vanninntak med stoppekran.

Beliggenhet
Leiligheten har en flott beliggenhet på Vikåsen. Området er kjent for å ha et godt og trygt oppvekstmiljø for barn, med barnehage, barneskole og ungdomsskole i umiddelbar nærhet. I tillegg er det kort vei til dagligvarebutikk, idrettshall, lekeplasser, sandvolleyballbane og bussholdeplass.

Ikke langt unna Vikåsen ligger Strindmarka som byr på flotte turmuligheter og er et svært populært turområde med flere vann og flotte turstier. For eksempel er Nydammen en populær badeplass i nærheten av Vikåsen. Vest for Solemtjønna ligger Tjønnstuggu som drives av Ranheim Idrettslag, og er et populært sosialt møtested for hele bydelens befolkning.

Vikåsen er et rolig og tilbaketrukket boligområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør det til et svært barnevennlig sted. Det er ikke langt til Trondheim sentrum med kollektivtransport.

Adkomst
Fra Trondheim: følg gamle E6 inn på Reppevegen. Ta til høyre inn Vikelvvegen. Etter ca 1,2 km kommer Vikåsen på høyre side. Følg Vikåsen og ta tredje avkjøring på høyre side og følg skilting til nr. 65 B. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en 4-mannsbolig ferdigstilt i 1993. Bygningen er på to etasjer + loft. Grunnmur/ringmur i støpt betong. Hovedkonstruksjoner og etasjeskillere i treverk. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel i malt utførelse. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Komfyr og mikro følger handelen.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger datert: 20.09.1991

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 11.03.1993

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

Oppvarming
Elektrisk.

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

Internett- og tv-leverandør
Kjøper kan fritt tegne eget abonnement, fiber er installert.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for felt B15 - Nedre Vikåsen, med tilhørende bestemmelser datert 21.04.1992, vedtatt 24.09.1992. Planen regulerer området til boligbebyggelse med tilhørende fellesarealer, herunder lekeareal, parkering og intern adkomst.

Kopi av reguleringsplan, bestemmelser, situasjonskart og øvrige dokumenter fra kommunepakken kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 011 905,- for 2024

Sekundærverdi kr 4 047 621,-.

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
Julie Linmo

Heftelser og servitutter
Pantsettelseserklæring
Dagboknr.: 2927
Dato: 18.02.1993
Beløp: 15 000
Panthaver: SAMEIET VIKÅSEN B 15
Orgnr: 1 220 464

Seksjonering
Dagboknr.: 2927
Dato: 18.02.1993
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73 / 2336

Best. om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 4644
Dato: 17.03.1993
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2943
Dato: 18.02.1993
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Kan ikke slettes så lenge det hviler lån fra Husbanken
på noen av eiendommene.
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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune. Tegningsgrunnlaget er datert 20.09.1991.

Regnskap for grendelaget Vikåsen B-15 for 2024
Utgifter 416.325,31,-
Inntekter -3.297,31,-

Det er tillatt med dyr så lenge dette ikke kommer til ulempe for de andre beboerne.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,9 % 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 20 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 1.238,-

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 (VerdiAnalyse AS - Erik Bromseth Mellevold)
- Fotograf (Nonstad Foto - Julian Nonstad)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling AS)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 26-02-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TG IU)
Utvendig - Markterrasse - hage
Tomteforhold - Terrengforhold

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:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har satt inn nytt speil og malt badet våren 2020.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Aqua Rørservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Utbedret kobling til oppvaskmaskin etter vannlekkasje i koblingen.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Baderomsvifta sluttet å virke. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte på badet.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Tidligere eier har kledd igjen en liten del av inngangspartiet høsten 2019.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Det er ikke helt tett mellom tak og vegg på uteboden. Det kan derfor bli litt fuktig. Gulvet var kun sponplater som hadde smuldret opp. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Gulvet ble tatt opp, det ble lagt grus under og lagt nytt gulv av plank.

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
- Egenerklæring datert 25.02.2026
- Tilstandsrapport datert 26.02.2026
- Energiattest
- Planskisse
- Vedtekter
- Reguleringsplaner m/ bestemmelser
- Midlertidig brukstillatelse datert 11.03.1993
- Protokoll
- Protokoll ekstraordinært årsmøte 2025
- Regnskap for grendelaget Vikåsen
- Byggegodkjente tegninger datert 20.09.1991
- Seksjonering

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

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

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

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

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












HERBS
BEEF CUTS










MAYGLEDEN








HERBS
THE BUTCHERS
BEEF CUTS







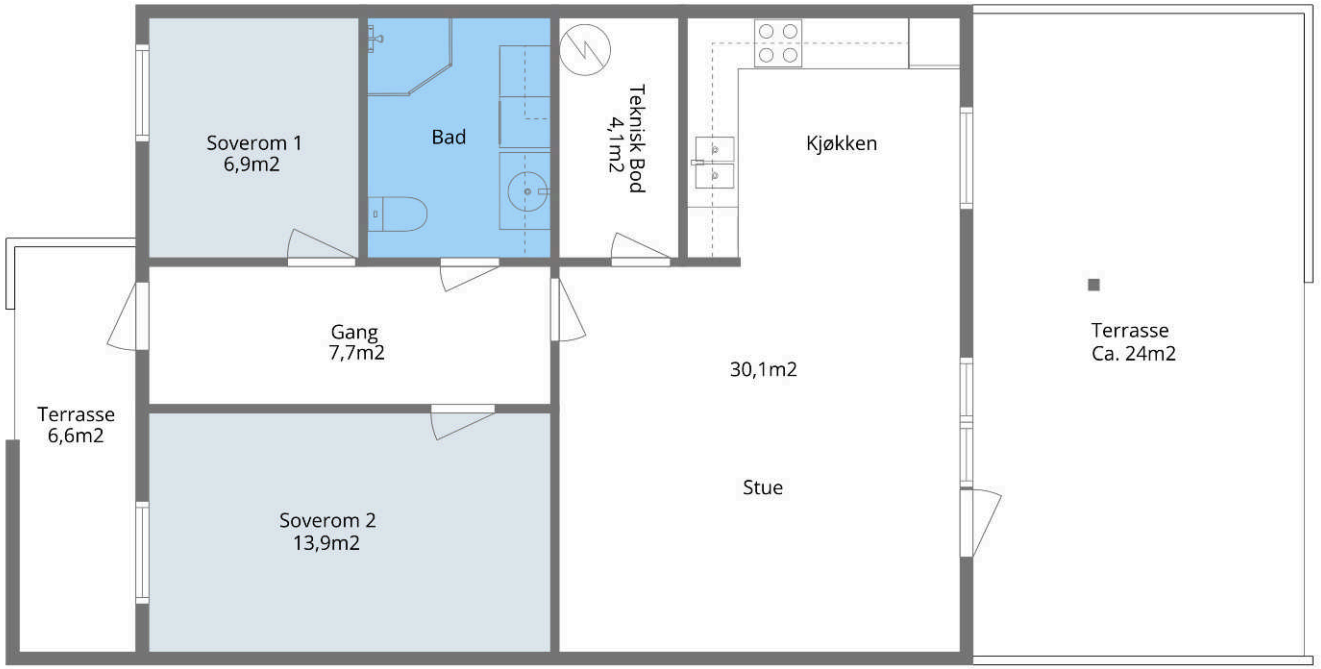





65
65A



Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

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.

VIKÅSEN 65B

Nabolaget Markaplassen/Vikåsen - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikåsen Linje 25, 54	**1 min** 0.1 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	**7 min** 3.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**13 min** 10.1 km
Trondheim Værnes	**26 min**

SKOLER

Vikåsen skole (1-7 kl.) 379 elever, 20 klasser	**4 min** 0.4 km
Solbakken skole (1-7 kl.) 113 elever, 8 klasser	**22 min** 1.9 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	**3 min** 0.2 km
Cissi Klein videregående skole	**9 min**
Malvik videregående skole 400 elever	**10 min** 7.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

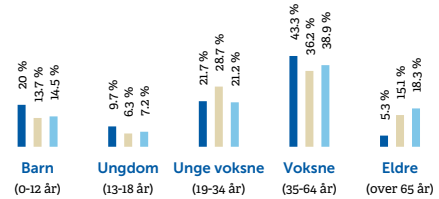
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Markaplassen barnehage (1-5 år) 71 barn	**1 min** 0.1 km
Vikåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	**4 min** 0.3 km
Fykenborg barnehage (3-5 år) 28 barn	**5 min** 2.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.4 km
Rema 1000 Ranheim PostNord	**15 min** 1.4 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

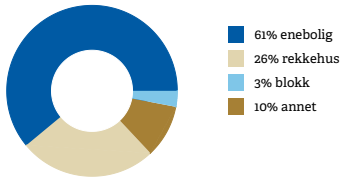
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Vikåsen skole Aktivitetshall, ballspill	**2 min** 0.2 km
Sagplassvegen, balløkke Ballspill	**17 min** 1.1 km
3T-Ranheim	**9 min**
Sport og Trim	**9 min**

BOLIGMASSE



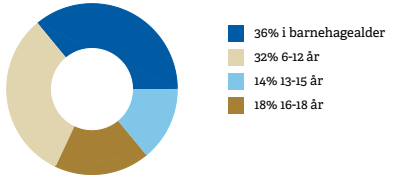
«Nær byen og marka. Gode oppvekstmuligheter for barn og unge, med nærskoler og idrettslag.»

Sitat fra en lokalkjent

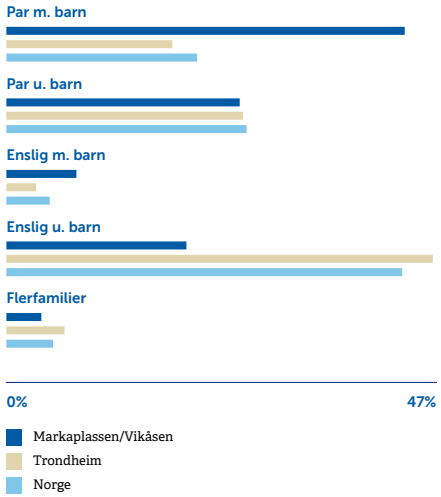
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	**11 min**
Vitusapotek Ranheim	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

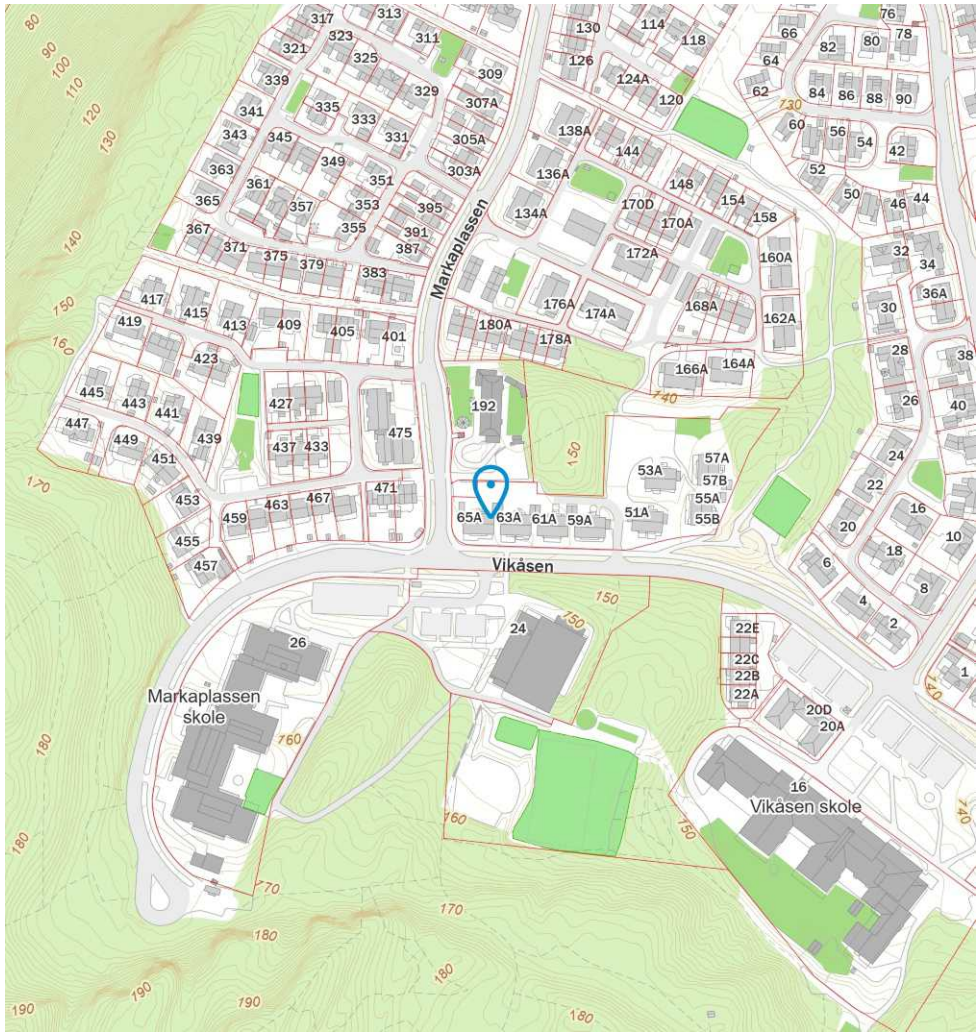


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Leilighete i firmannsbolig
Vikåsen 65 B , 7054 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 23, bnr. 552, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1593 **Eiendomsverdi ref nr:** JE2124

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Vikåsen 65 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 552
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i firmannsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en 4-mannsbolig ferdigstilt i 1993. Bygningen er på to etasjer + loft. Grunnmur/ringmur i støpt betong. Hovedkonstruksjoner og etasjeskillere i treverk. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel i malt utførelse. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gang (7,7m²): Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 1 (6,9m²): Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 2 (13,9m²): Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.

Teknisk bod (4,1m²): Limt belegg på gulv. Tapetserte/malte plater på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr/diverse: Sikringsskap. Varmtvannstank. Sluk. Vanninntak med stoppekran.

VÅTROM Gå til side

Bad (6,2m²): Limt belegg over varmekabel på gulv. Laminerte/malte plater over gulvoppbrett på vegger. Malte panelplater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med belysning. Dusjkabinett med blandebatteri og dusjgarnityr. Laminert benkeplate. Høyskap med plan front. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (30,1m²): Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger, samt beiset trepanel mellom under/overskap på kjøkken. Malte plater i himling.
Utstyr/diverse: Teleuttak. Utgang til markterrasse.
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter med integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringskap.
Varmtvannstank.
Vanninntak med stoppekran.
Teleuttak.
Komfyrvakt.
Gulvvarme.
Mekaniske avtrekk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

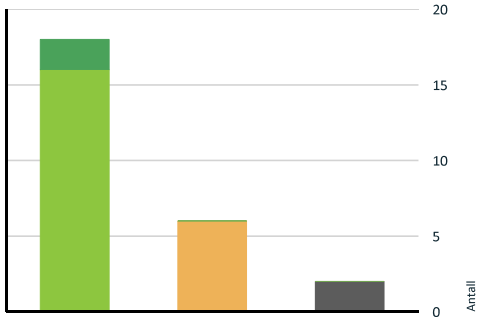
Leilighet i firmannsbolig

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

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune. Tegningsgrunnlaget er datert 20.09.1991

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter primært gjeldende seksjonsnummer, men på grunn av at bygningen har fire enheter eller mindre, kreves det rapport som også omfatter andre tilgjengelige bygningsdeler og fellesarealer som kan være relevant. Det er ikke utført befaring av de andre seksjonene i bygget.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighete i firmannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Markterrasse - hage Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Markterrassen er snødekt på befaringsdagen og tilkomst for vurdering er derfor svært begrenset.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Vikåsen 65 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 552
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er utført utskiftinger, fornyelser eller andre tiltak på byggets vann- og avløpsledninger etter byggeår. Basert på tilgjengelig informasjon forventes det at vann- og avløpsnettet er fra byggeår, og at over halvparten av forventet levetid for materialene er oppbrukt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

I nedre del av våtromsplatene er avslutningen sårbar for fuktopptrekk ved vann/fuktbelastning da det er mangelfull tetting.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på ca 15mm fra topp belegg ved terskel til topp slukrist. I tillegg er det påvist stedvise riper i belegget ca midt på gulvflaten.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på materialene i sluk og membran.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Tilstandsrapport

LEILIGHETE I FIRMANNSBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er kun generelt preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 1993. Enkelte elementer kan ha blitt fornyet underveis, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikk. På bakgrunn av byggets alder må det uansett etterhvert påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler, noe som er normalt for denne type bygg. For full vedlikeholdshistorikk og for fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i sameiet kontaktes.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i foliert/lakkert metall.

Til orientering bør takrenner og nedløpsrør jevnlig inspiseres og rengjøres for å forebygger fuktskader, dannelser av istapper, beskytte mot unødvendige fuktbelastninger i ved terrengnivå og forringelse av materialene. Jevnlig rengjøring bør følges opp som ordinært vedlikehold av utvendige fasader.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig er vindtettet før luftelekter og liggende trepanel. Til informasjon så er ytterveggskonstruksjonen en lukket konstruksjon med svært begrenset tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Det er ukjent omfang av utvendig vedlikehold av kledning og omramminger de siste år, men fasadene fremstår godt vedlikeholdt.

TG 1 Vinduer/balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/balkongdør med fabrikkmalte trekarmer/rammer og 2-lags isolerglass fra byggeår.

Selv om det ikke er registrert større avvik (noe malingsflass på utvendige omramminger er registrert), anbefales det på bakgrunn av alder at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet, da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne, som kan føre til påfølgende varmetap. Utvendige omramminger bør vedlikeholdes og overflatebehandles med jevne mellomrom for å tåle fremtidige klimatiske påkjenninger og hindre videre utvikling. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner. Jevnlig og godt vedlikehold kan utsette behov for større utbedringer, eventuelt full utskiftning.

Vikåsen 65 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 552
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Leiligheten har ytterdør i malt utførelse fra byggeår.

Selv om det ikke er registrert avvik, anbefales det på bakgrunn av alder at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet, da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne, som kan føre til påfølgende varmetap. Utvendige omramminger bør vedlikeholdes og overflatebehandles med jevne mellomrom for å tåle fremtidige klimatiske påkjenninger og hindre videre utvikling. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner. Jevnlig og godt vedlikehold kan utsette behov for større utbedringer, eventuelt full utskiftning.

TG IU Markterrasse - hage

Beskrivelse

Leiligheten har markterrasse med tilkomst fra egen stue eller via fellesareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegger i malt treverk, samt i beisede spiler. Terrassen er delvis overbygd hvor overliggende bjelkelag er tekket slik at overflatevann føres ut fra bygningskroppen.

Konstruksjoner av denne typen er fritt eksponert for vær og vind, og fornying av overflatebehandling og eventuelle lokale utskiftninger må påregnes som del av ordinært vedlikehold i fremtiden.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Markterrassen er snødekt på befaringsdagen og tilkomst for vurdering er derfor svært begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassen lot seg ikke vurdere i sin helhet på befaringsdagen på grunn av snødekkede overflater og begrenset sikt til konstruksjonen. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, konstruksjonstype og det som var mulig å observere fra tilgjengelige områder. Underliggende bjelkelag og eventuelle detaljer som ligger skjult under terrassebord kan inneholde forhold som ikke lot seg avdekke. For en mer presis vurdering anbefales ny inspeksjon når vær- og føreforhold tillater full tilgang.

TG 1 Markterrasse - inngangsparti

Beskrivelse

Leiligheten har markterrasse med tilkomst fra egen gang eller via oppkjørsel. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegger og rekkverk i malt treverk. Terrassen er overbygd hvor overliggende bjelkelag er tekket slik at overflatevann føres ut fra bygningskroppen.

Konstruksjoner av denne typen er fritt eksponert for vær og vind, og fornying av overflatebehandling og eventuelle lokale utskiftninger må påregnes som del av ordinært vedlikehold i fremtiden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har oppgraderte overflater etter byggeår av varierende alder i nyere tid. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges til grunn for tilstandsgrad 1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget har støpt betongplate mot mark som er belagt med laminat. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på stue/kjøkken, gang og soverom 1. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på kontrollerte flater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med malte karmer og profilerte dørblader fra byggeår.

Enkelte dører har mindre slitasje som sår/hakk i overflater/karmer. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å være av estetisk betydning.

Dør til soverom 1 subbet i gulvflaten på befaringsdagen ,men selger har bekreftet at dette blir ordnet før salg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert ved byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjoner på utførelser, produktbeskrivelser eller andre relevante dokumenter.

I henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave er speilskap skiftet og veggflatene malt i regi av tidligere eier i 2020.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med laminerte baderomsplater i malt utførelse over gulvoppbrett på vegger. Malte panelplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I nedre del av våtromsplatene er avslutningen sårbar for fuktopptrekk ved vann/fuktbelastning da det er mangelfull tetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tetting i nedre del av våtromsplatene for å hindre fuktopptrekk ved vann- eller fuktbelastning. Mangelfull tetting øker risikoen for fukt- og svellingskader, hvor opptrekk kan føre til skade på bakenforliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales derfor å mette undersiden av synlig platekjerne frem til en renovering. Videre bruk av dusjkabinett er også en forutsetning for å minimere fukt- og vannbelastninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt plate på mark med gulvvarme, påstøp og pålimt gulvbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på ca 15mm fra topp belegg ved terskel til topp slukrist. I tillegg er det påvist stedvise riper i belegget ca midt på gulvflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vikåsen 65 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 552
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt. Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom.

Påviste riper/riss i gulvbelegget er ikke gjennomgående, og er per dags dato ikke ansett som avvik. Forholdene må allikevel holdes under jevnlig tilsyn, for å hindre videre negativ utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor synlig vinylbelegg er klemt til sluket med klemring. Tettesjikt på vegger er laminerte våtromsplater i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på materialene i sluk og membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må sluket og rommets tettesjikt skiftes ut.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å fortsatt benytte lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak frem til en oppgradering av rommet. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med belysning. Dusjkabinett med blandebatteri og dusjgarnityr. Laminert benkeplate. Høyskap med plan front. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin.

Det er til orientering påvist noe mindre lamineringsskade i nedre del av skrog på servantinnredningen, samt overflateriss i servantplaten ved avløpssil. Overfladiske skader på servantinnredninger er naturlig med tanke på bruk og fuktpåkjenninger og forholdene er i all hovedsak estetisk og er ikke ansett som teknisk avvik. Alikevel anbefales det å gjøre lokaleutbedringer med ny obverflatebehanling i gitt område. Dette vil begrense videre utvikling og eventuelle behov for større utskiftninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via elektrisk vifte på yttervegg. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon (vegger) er ikke foretatt da rommet har synlig tettesjikt på vegger. I stede for hulltaking er det utført visuelle kontroller av skjøter, overganger og overflater, samt fuktsøk ved vannførende installasjoner, gjennomføringer og på fuktutsatte områder i våtrommet. Det ble ikke påvist unormale forhold og hulltaking er derfor unnlatt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er oppgradert etter byggeår, men det er ikke kjent når. Gulvflatene på kjøkkenet er skiftet av innleide håndverkere i 2024 i forbindelse med en vannlekkasje.

Rommet fremstår med laminat over gulvvarme på gulv. Malte panelplater på vegger, samt beiset trepanel mellom under/overskap på kjøkken. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Det er etablert komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Ventilatoren fører avtrekket ut i det fri.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i kobber fra byggeår. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert. Vanninntak og stoppekran er etablert i teknisk bod.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke funnet forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Eldre vannledninger er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelser, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

Lokale utskiftninger og tilpasninger er utført i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Vikåsen 65 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 552
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Sprekker og lekkasjer kan oppstå ved skjøter eller gjennomføringer, som kan føre til fuktskader i synlige og skjulte konstruksjoner. I eldre avløpsrør kan det dannes avleiringer fra fett som kan bygge seg opp. Dette reduserer gjennomstrømning og øker risikoen for tilbakeslag.

Lokale utskiftninger og tilpasninger er utført i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens våtrom og kjøkken ventileres via mekaniske avtrekk. Øvrig ventilasjon skjer via friskluftsventiler i ytterveggene og via åpningsvinduer/dører ved behov.

Til orientering er ventilering via ventiler og åpningsvinduer brukerstyrt og må benyttes aktivt etter behov gjennom ulike sesongvariasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvannsforsyning via en bereder på 200 liter, plassert i teknisk bod. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført ned i sluket. Berederen er datert 2015.

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

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

Leiligheten skjult elektrisk anlegg hvor sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i teknisk bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1993 Anlegget er etablert ved byggeår, men er noe rehabilitert i nyere tid. Det er ikke kjent omfang av rehabiliteringen(e) da relevante dokumentasjoner ikke er fremlagt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist dokumentasjon på installasjon av elektrisk strømmåler. Ut over det er det ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Det gjennomføres ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate mot mark, hvor terrenget ikke er tilstøtende grunnmur ut over underliggende masser. For fuktsikring og drenering av plate på mark, er det å sikre et kapillærbrytende og drenerende lag under betongen, som både skal isolere og drenerer samtidig. Fuktsikringen skal dermed hindre vanntrykk, slik at fukt og vann ledes bort effektivt og betongen holdes tørr og varm.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Vikåsen 65 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 552
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur/ringmur i støpt betong som utvendig er pusset og malt over jordbåndet. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på åpne flater.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrånet terreng med opparbeidede flate partier rundt grunnmuren.

Til orientering er det viktig at terrengforholdene etableres med fall bort fra grunnmuren/ringmur slik at overflatevann ledes naturlig bort fra bygningskroppen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tomteforholdene lot seg ikke vurdere i sin helhet på befaringsdagen på grunn av snødekkede overflater og begrenset sikt. For en mer presis vurdering anbefales ny inspeksjon når vær- og føreforhold tillater full tilgang.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er utført utskiftinger, fornyelser eller andre tiltak på byggets vann- og avløpsledninger etter byggeår. Basert på tilgjengelig informasjon forventes det at vann- og avløpsnettet er fra byggeår, og at over halvparten av forventet levetid for materialene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på eventuelle utskiftinger eller fornyelser av vann- og avløpsledninger. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre kamerainspeksjon og tilstandsvurdering av ledningene for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller følgeskader på eiendommen, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å utføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, selv om det ikke var krav til radonsikring ved byggeåret. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Til orientering er geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

Vikåsen 65 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 552
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 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

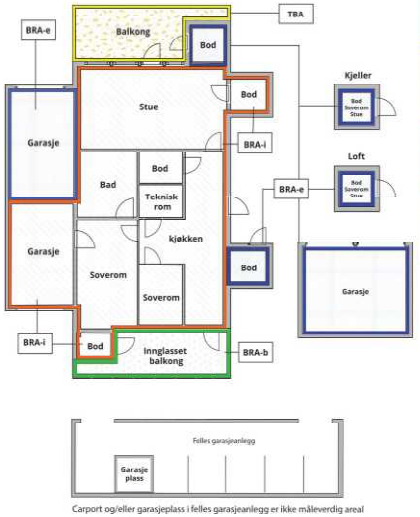
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighete i firmannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	73	5		78	30
SUM	**73**	**5**			**30**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, teknisk bod	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune. Tegningsgrunnlaget er datert 20.09.1991

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring for videre beskrivelser av utført arbeid.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighete i firmannsbolig	68	10

Kommentar

Leilighete i firmannsbolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Vikåsen 65 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 552
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Julie Linmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	23	552		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikåsen 65 B

Hjemmelshaver
Linmo Julie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.02.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.02.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

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 3600:2018 (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.

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Julie Linmo

Boligen

Vikåsen 65B
7054 Ranheim

5001-23/552/0/3

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har satt inn nytt speil og malt badet våren 2020

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Aqua Rørservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret kobling til oppvaskmaskin etter vannlekkasje i koblingen.

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

• **Ja**

Baderomsvifta sluttet å virke.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte på badet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere eier har kledd igjen en liten del av inngangspartiet høsten 2019.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Det er ikke helt tett mellom tak og vegg på uteboden. Det kan derfor bli litt fuktig.
Gulvet var kun sponplater som hadde smuldret opp.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Gulvet ble tatt opp, det ble lagt grus under og lagt nytt gulv av plank.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

D

Adresse **Vikåsen 65B, 7054 RANHEIM**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263776**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10545080**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **552**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 285 kWh**

Detaljering

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

Vikåsen 65B, 7054 RANHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 snøfølger i bakken, med temperatur - og fuktfølger i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR GRENDELAGET VIKASEN 8-15

Vedtekter for Grendelaget Vikasen B-15, stiftet 1993.
Vedtatt pa arsmetet den 23.03.2010

§ **1. Navn**
Foreningens navn er: Grendelaget Vikasen B-15

§ **2. Formil og vlrkemldler**
2.1 Grendelagets formal er a fremme medlemmenes felles interesser I omradet og virke for stedets sosiale og fysiske milje, og beboemes trivsel og sikkerhet.
Under dette herer ogsa plikt til drift og vedlikehold av fellesarealer, veier og anlegg som herer inn under grendelaget.

2.2 Foreningen er partipolitlsk uavhengig.

2.3 Grendelagets styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4 Grendelaget skal **seke a** ivareta natur- og miljevemhensyn i foreningens virkeomrade og i den daglige drift.

2.5 Velforeningen er medlem av Nedre Vikasen Velforening

§ 3. **Grendelageta geografiske omride**
3 .1 Grendelagets geografiske virkeomrade er inntegnet pa vedlagt kart og inngar som en del av vedtektene.

§ **4. Jurldlsk person**
4.1 Grendelaget er en selveiende og fritts ende juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ **5. Medlemskap**
5.1 Enhver eier og deres rettsetterfelgere av bebygd eller ubebygd eiendom innen omradet, se vedlagt kartskisse, har rett og plikt til a bli medlem. Vedkommende ma godta grendelagets vedtekter og formal og ma ogsa betale den til enhver tid fastsatte kontingent og eventuelle andre vedtatte felleskostnader som felger medlemskapet. For a ha stemmerett pa arsmetet ma kontingenten vcere betalt innen fristen styret har satt.

5.2 Oersom en eiendom er i sameie mellom flere, utever hver eierseksjon ett medlemskap.

5.3 Enhver som avhender eiendom i grendelagets geografiske virkeomrade er palagt a gjere kjeper kjent med grendelagets vedtekter, samt kjepers plikt og rett til medlemskap.

5.4 Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjepers navh og adresse. Oen nye eiers plikter til a betale kontingent inntrer fra og med overtakelsen av eiendommen.

5.5 Enhver eier av bebygd eller ubebygd eiendom innen omradet. ogsa eiendom i sameie svarer hver eier/ eierseksjon for de skader som vedkommende matte pafere grendelagets ansvarsomrade. (lekeplass, veg, asfaJt og belysning) Det samme erstatningsansvar gjelder ogsa for de medlemmer som har en avtale med en entreprener/ handverker om utf0rsel av tjeneste/arbeid og eller transport til sin eiendom (bebygd/ubebygd) som matte pafere grendelags ansvarsomrade skade.

5.6 Medlemmer som bebor boligfeltet plikter a mete pa dugnader. Fravmr ma meldes til ett av styremedlemmene eller dugnadsansvarlig, slik at medlemmet kan fa andre arbeidsoppgaver som passer den enkelte bedre.

§ **6. Kontingent**
6.1 Arsmetet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist.

6.2 Arsm0tet vedtar eventuelle andre felleskostnader som f0lge av medlemskapet i grendelaget. Disse felleskostnadene ligger i drift og vedlikehold som er forpliktet av grendelaget

§ **7.Arsmete**
7.1 Grendelagets 0verste myndighet er arsm0tet. Ordimert arsm0te b0r holdes innen utgangen av mars maned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjeres med minst 4 ukers varsel. Forslag ma vcBre sendt til styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles pa arsm0tet, og skal vcBre tilgjengelig for medlemmene minst en uke f0r arsm0tet. Arsm0tet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp pa innkallingen.

7.2 Alie grendelagets medlemmer har adgang til arsm0tet, med forbehold om innbetalt kontigent. Arsmetet er vedtaksf0rt med det antall medlemmer som meter. Ved fravcBr kan stemmegivning skje ved skriftlig fullmakt Et medlem kan ikke ha mer enn en fullmaktsstemme. Ingen harmer enn en stemme, leder av grendelaget har dobbeltstemme ved lik stemmegivning.

7.3 Arsmetet behandler:
- Arsmelding
- Regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende ar og budsjettt herunder fastsetter kontingent
- VaJg av:
  - leder
  - nestleder
  - sekretcBr
  - kasserer
  - to st}'femedlemmer
  - to personer til valgkomite

7.4 Det velges dirigent til a lede arsmetet og en eller to referenter. Arsmetets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert - sendes samt:lige medlemmer.

7.5 leder og styremedlemmene velges for to ar av gangen. Ved f0rste valg velges to

styremedlemmer for ett ar, slik at to er pa valg hvert ar. Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 ar av gangen, men et arsm0tevedtak kan gi leder/kasserer dispensasjon tit fortsettetse i to ar om gangen (periode) hvis atminnelig flertall 0nsker at personen fortsetter sitt styreverv i ny periode.

7.6 Stemmegivnlng pa arsm0tet med mtndre annet er bestemt, ma et vedtak vcBre truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene for a vae gytdig. Blanke stammer skal anses som lkke avgltt. Valg foregar skrlftlig nar det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslatte kandidater kan f0res opp pa stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemning, ma stemmeseddelen inneholde antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommendes avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke-foreslatte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skat velges, skal anses som ikke avgitte. Naret valg foregar enkeltvis og en kandldat ikke oppnar mer enn hatvparten av de avgitte stemmene, foretas bundet omvalg mellom de to kandidater som har oppnadd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmellkhet, avgj0res valget ved toddtreknlng.

7.7 Arsm0tets bestutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremm0tte som er stemmeberettigede. hvis **ikke** vedtektene bestemmer noe annet

7.8 Dersom deter vanskelig a fa stilt et styre, ma dette ga pa omgang.

§ **8. Ekstraordinart arsmete**
8.1 Ekstraordincert arsm0te skal avholdes nar styret finner det pakrevd eller minst 10 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og awikling f0lger samme prosedyre som ved ordinc:ert arsm0te jfr. § 7. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager.

§ **9. Medlemsmeter**
9.1 Medlemsm0ter avholdes nar styret finner det n0dvendig og skal bekjentgj0res minst 8 dager forul

§ **10. Grendelagets ledelse (styret)**
10.1 Grendelaget tedes av et styre som er foreningens 0verste myndighet mellom arsm0tene. Styret konstituerer seg selv.

10.2 Styret skat:

- tverksette arsm0tets vedtak og bestemmelser, herunder tiltak rettet mot et medtem som unnlater a betale kontingenten og felleskostnader.
- Sta for grendelagets daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte grendelagets elendeler/eiendom, herunder f0re kontroll med foreningens 0konomi. og i tllllegg pr0ve a slkre medlemmenes 0konomiske forpliktelser ved fremtidige vedlikeholdsbehov.
- Etter behov oppnevne komiteer e.ller personer tit a t0se spesielle oppgaver.
- Etter beste evne **s0ke** a oppfylle grendelagets fonnal etter gjeldende vedtekter.
- Representere foreningen utad.
- S0rge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives.

10.3 Styret holder mete nar leder eller et flertall av styremedlemmer fortanger det.

10.4 Alie saker og all korrespondanse skal legges fram pa styremetet. Styrets vedtak skal protokolleres, likesa alle dissenser som forlanges protokollert.

10.5 Styret har disposlsjonsrett over grendelagets midler til alminnelige administrative formal og rett til a bevilge belep til gjennomfering av vedtak pa arsmetet.

10.6 Styret er beslutningsdyktig nar et flertall av styremedlemmene, deriblant leder i styret, meter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbettstemme.

10.7 Oersom styremedlemmene skal motta godtgjerelse for utferetsen av vervet, skal godtgjerelsen fastsettes av arsmetet med virkning for ko.mmende styreperiode.

§ **11. Regnskap og revlsjon**
11.1 Regnskapsaret gar fra 1 /1 - 31/12.

11.2 Styret skat pase at regnskap blir f0rt.

11.3 Regnskapet skal bekreftes av to medtemmer i Grendelaget.

§ **12. Vedtektsendrlnger**
12.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og ma vedtas pa ordinaert eller ekstraordinaert arsmete. Endringen trer i kraft umiddetbart.

12.2 Vedtektsendringer skal aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ **13. Opplesnlng. Sammenslutnlng. Deling.**
13.1 Opptesning av grendetaget kan bare behandles pa ordlnaert arsmete. Blir opplesning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinaert arsm0te tre maneder senere. For at opptesning skal skje, ma vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et awiklingsstyre som skat foresla awiklingen. Det ordinaere styret kan velges til awiklingsstyre, og far stilling som awiklingsstyre om intet valg foretas.

13.2 Grendelagets forrnue skal etter opplesning og gjeldsavteggelse tilfalle det fo l grendelaget arbeider for a fremme. Ingen medlemmer har krav pa foreningens midler eller andel av disse.

13.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av grendelaget anses ikke som opptesning. Vedtak om sammenslutning/deling og nedvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtekt.sendring(§ 12).
Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/dellngen som arsmetet skal stemme over. Ved sammenslutning etter deling skat det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

Årsoppgave 2024

Utgifter:

Brøyting: 28.255,75, -

Kosting: 6.875, -

Strøm: 5.652,09, -

Velforening: 25.600, - (2023 og 2024)

Leie av container: 6.935, -

Regnskapsfører: 5.000, -

Forsikring: 284.619, -

Maling fellesareal: 2.000, -

Maling av hus+lift: 38.871, -

Intrum AS: 7.517,47, -

Styrehonorarer: 5.000, -

Totalt: 416.325,31, -

Inntekter

Husleie: 386.992,45, -

Kundeutbytte: 26.036, -

Totalt: 413 028, -

Resultat: -3.297,31, -

Budsjett 2025

Inntekter:

Husleie: 480 000

Utgifter:

Brøyting/renhold: 33.000, -

Velforening: 12.800, -

Strøm: 7.000

Regnskapsfører: 30.000, -

Forsikring: 306.000, -

Containerleie: 11.800 (rest. Og hage)

Maling av to hus: 40.000, -

Dugnad: 5.000

Styrehonorar: 5.000, -

Uforutsette småting: 15.000, -

Totalt: 465.600, -

Protokoll årsmøte Grendalag B-15

Sted: Dagros v/Vikåsen Barneskole

Tidspunkt: 18:00

Dato: 12.03.2025

Representerte boenheter: 57C, 65D, 65A, 61D, 59D, 53D, 61C, 61A, 53C, 55B, 55A

1. **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder: Joakim Robertsen

1.2 Valg av sekretær: Lars Petter Solemsli

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Harald Kristian Johnsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter: 11, 1 fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling: Godkjent (Grendelag B-15)

1.6 Godkjenning av saksliste: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

2.1 Årsregnskap ble ikke godkjent, da nytt styre ikke har fått alle tilganger til konto og utgifter, så det er vanskelig å si hva de eksakte summene på hver post er.

Dette vil bli ordnet opp i og presentert på et ekstraordinært årsmøte i forbindelse med dugnad.

3. Årsberetning 2024

Dugnad i vår, fire styremøter.

4. Dugnad

Dugnad - valg av dato: **Onsdag 7. mai 2025**

Plan:

- Generell kosting av fortau/område. Ble bestemt at vi koster selv i år, for å spare kostnadene med feiebil.
- Lekeplass: Generelt vedlikehold (luke ugress, renske blomsterbed, rake og snu sand i sandkasse)
- Det er bestilt container fra 5.-9. mai. Regler i forhold til kasting vil bli hengt opp på containeren.
- Kappe tre som er til hinder for brøyting, samt småkratt rundt parkeringsplasser.
- Reparere gjerde ved barnehagen.

5. Vedlikehold

Styret skal lage en vedlikeholdsplan med en prioriteringsliste. Vinduer, dører, gårdsplass, tak m.m.

5.1 Mosefjerning på tak

Styret ser på priser, og legger inn prioritet i vedlikeholdsplan sett opp mot andre behov.

6. Andre saker

6.1 Søppelcontainer

Det er besluttet å ta en engangskostnad på 500kr for å få større plastcontainer, som har vært full ved et par anledninger, slik at vi unngår at plastsøppel havner i rest eller enda verre utenfor. Hvordan plassering på containere blir skal vi ta en befaringsrunde med TRV.

6.2 Økning av felleskostnader.

Pga. økt forsikringspremie så styre seg nødt til å øke kontingenten med 250,- fra 01.01.25.

Vi ser at det er mye etterslep på vedlikehold, slik at styre vil foreslå å øke med ytterlige 250,-. Slik at vi får begynt etterslepet og får bygget opp litt buffer.

Dette blir det en avstemming på før dugnad.

6.3 Lading av el-bil med nødlader

Minner om at bruk av nødlader/vanlig skjøteledning frarådes på det sterkeste.

6.4 Hull i veibanen ved barnehagen

Kommunen sier det er vårt ansvar. Hører med barnehage om de er villige til å dele kostnader.

6.5 Nedbrøytet hovedkran utenfor 51

Sjekker pris med entreprenør.

7. Valg av medlemmer til styret

Vi står igjen med 1 styreverv som må fylles, vi håper at noen har mulighet og ønske om å bli med.
Vi MÅ ha inn minst 1 nytt medlem da Anna har flyttet.

Generell info:

- Det er Hoem og Krogh Entreprenør AS som står for brøyting og strøing hos oss.
- Grendelaget har en egen Facebookgruppe. Det anbefales alle å bli en del av den. Den heter: Grendelag Vikåsen B-15.
- Bruk parkeringsplassene som er oppmerket. El-biler kan stå utenfor de oppmerkede plassene under lading.

_____

Møteleder

Joakim Robertsen

_____

Eier

Harald Kristian Johnsen

Protokoll ekstraordinært årsmøte

Sted: Lekeplassen

Tidspunkt: 18:00

Dato: 7.mai 2025

Årsoppgave

Årsoppgave 2024 og budsjett 2025 ble lagt frem og godkjent.

Økning av fellesutgifter

Det ble foreslått å øke fellesutgiftene med ytterlige 250,- til 1500,-

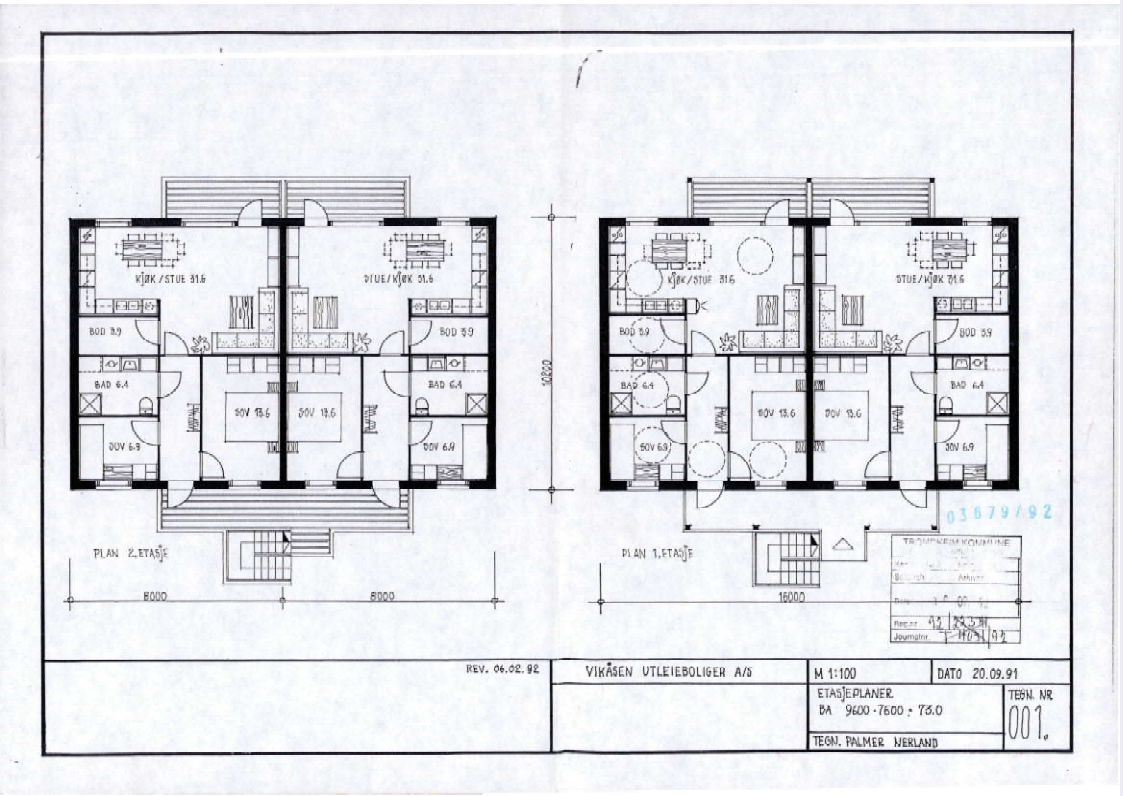
Dette ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte og gjelder fra 1.sept.

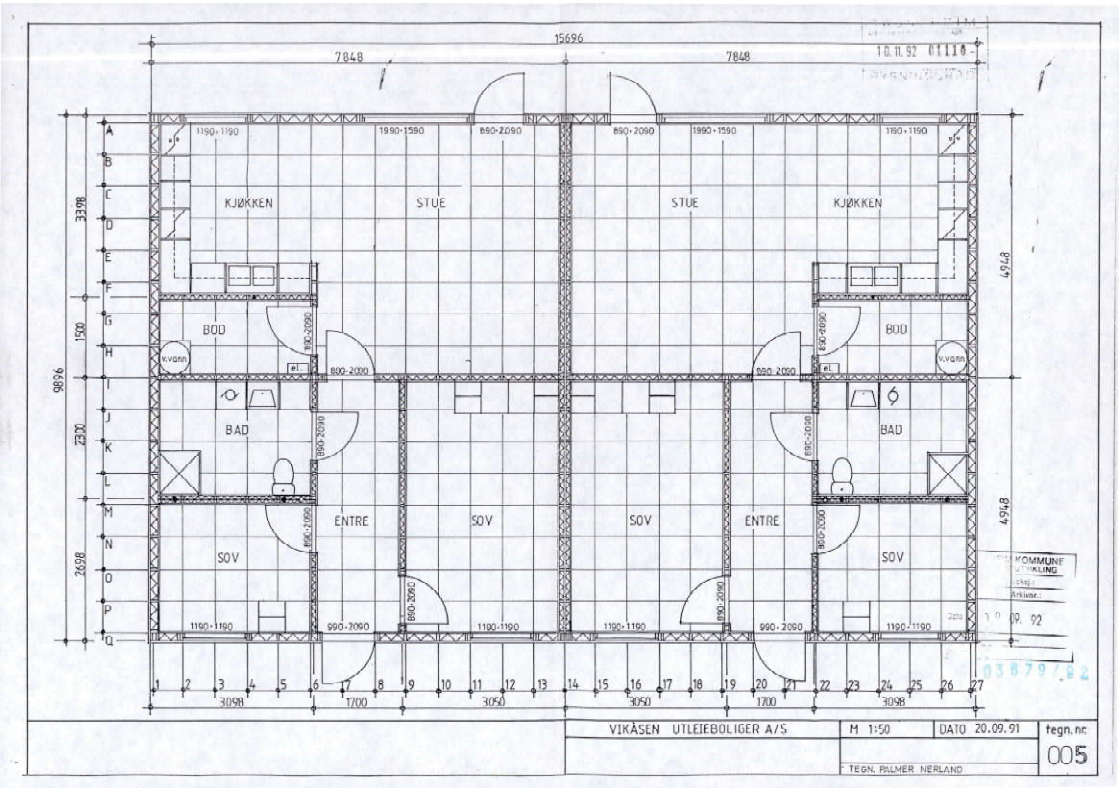
Møteleder: Lars Petter Solemsli _____

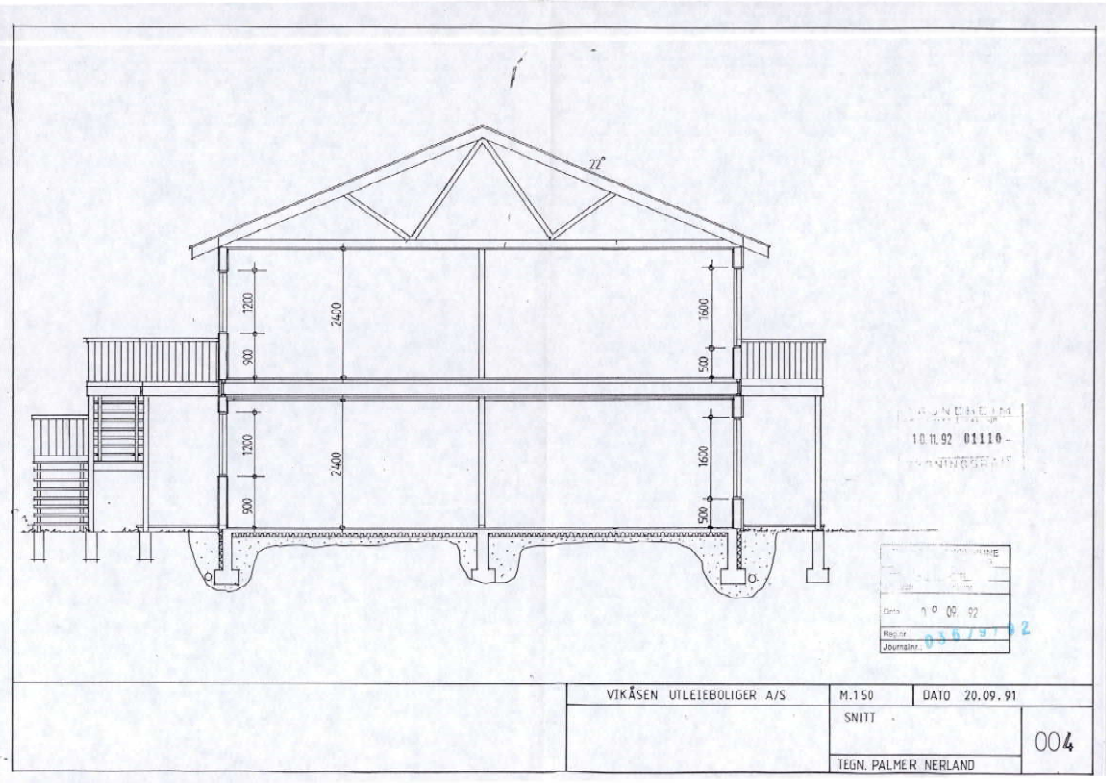
Eier: Harald Kristian Johnsen _____

Generelt:

Det gjenstår å fylle asfalt i hull ved barnehagen og innkjørsel, samt rep. av gjerde mot barnehage. Dette vil bli gjort ved anledning. Asfalt er kjøpt inn.


KJØK./STUE 31.6
STUE/KJØK 31.6
BOD 3.9
BAD 6.4
SOV 13.6
SOV 6.9
PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
8000
16000
10800
03679/92
REV. 06.02.92
VIKÅSEN UTLEIEBOLIGER A/S
M 1:100
DATO 20.09.91
ETASJEPLANER
BA 9600-7600-7300
TEGN. PALMER NERLAND
TEGN. NR
001.

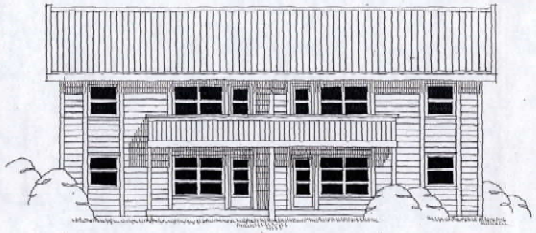

15696
7848
7848
KJØKKEN
STUE
STUE
KJØKKEN
BOD
BAD
ENTRE
SOV
3398
1520
2320
2698
9836
4948
4948
1190·1190
1990·1590
890·2090
990·2090
3098
1700
3050
VIKÅSEN UTLEIEBOLIGER A/S
M 1:50
DATO 20.09.91
TEGN. PALMER NERLAND
tegn.nr
005



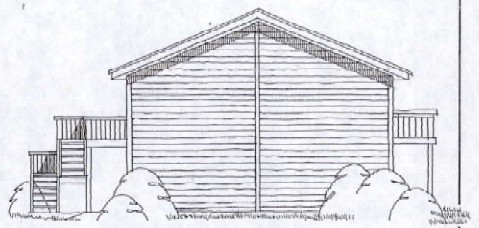
TRONDHEIM
10.11.92 01110-

Dato 10 09 92
Reg.nr.
Journalnr. 036/92

	VIKÅSEN UTLEIEBOLIGER A/S	M.1:50	DATO 20.09.91
		SNITT	004
		TEGN. PALMER NERLAND	



FASADE (A)

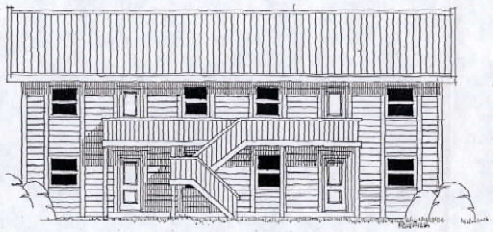


FASADE (B)

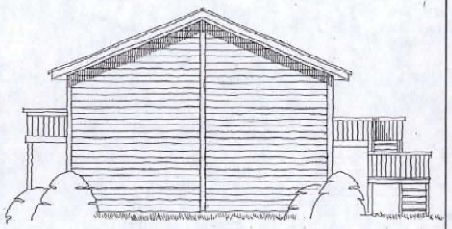
TRONDHEIM
10.11.92 01110-

Dato 10 09 92
Reg.nr.
Journalnr. 036/92

REV. 04.02.92	VIKÅSEN UTLEIEBOLIGER A/S	M 1:100	DATO 20.09.91
		FASADE (A)-(B)	TEGN.NR. 003.
		TEGN. PALMER NERLAND	



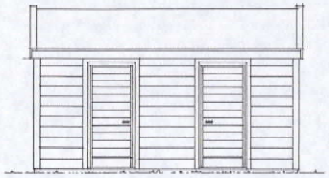
FASADE ©

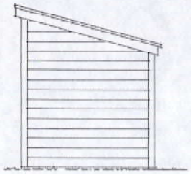


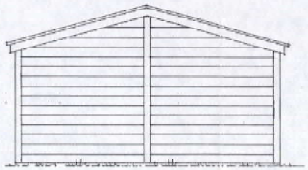
FASADE Ⓓ

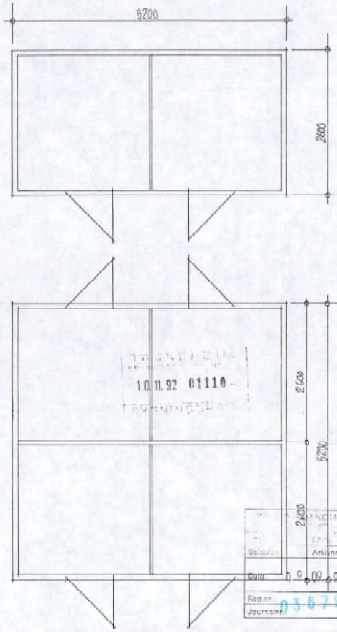
TRONDHEIM 10.11.92 01110

REV. 06.02.92	VIKÅSEN UTLEIEBOLIGER A/S	M 1:100	DATO 20.09.91
		FASADE © - Ⓓ	TEGN.NR 004
		TEGN. PALMER NERLAND	









TRONDHEIM 10.11.92 01110

	VIKÅSEN UTLEIEBOLIGER A/S	M 1:50	DATO 20.09.91
		UTVENDIG SPORTSBOD (ca 50 m²)	TEGN. NR 010
		TEGN. PALMER NERLAND	

TRONDHEIM KOMMUNE

Referansenr.: T/03679/92
Sak nr.: DB 1110/92

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Vikåsen Utleieboliger
Ingv. Ystgaardsv. 13

7047 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 11.03.93

BYGGESTED : VIKÅSEN 65 G.nr. 00023 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Vikåsen Utleieboliger

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : BOLIG m/4 leiligheter

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

Arbeidet er besiktiget. 12.03.93

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

.....
bygningsinspektør

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf:07-546381/546375
7004 TRONDHEIM Telefax:07-546705

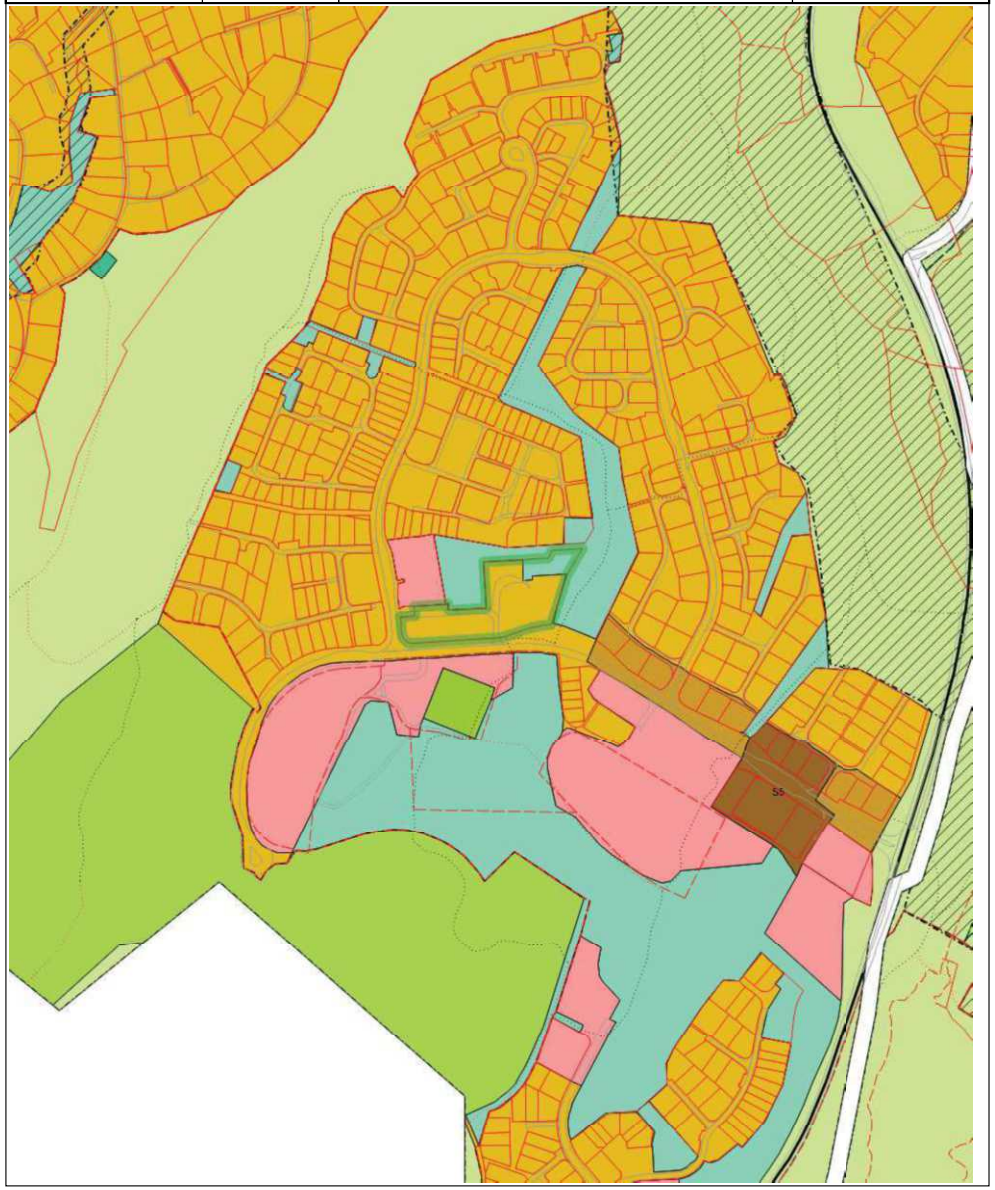
93006547/TXTBSD01

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 552	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vikåsen 65B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

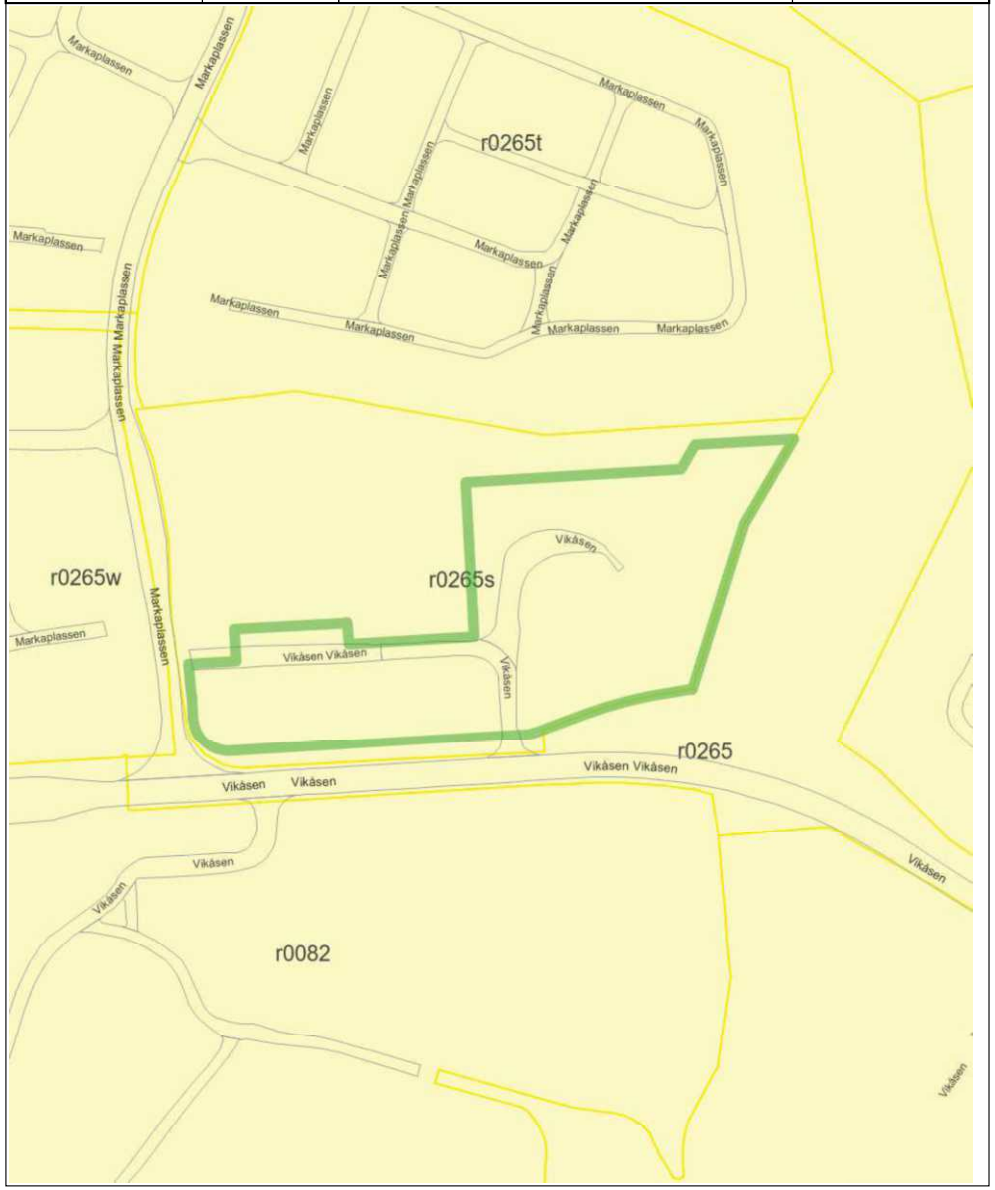
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 552	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vikåsen 65B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

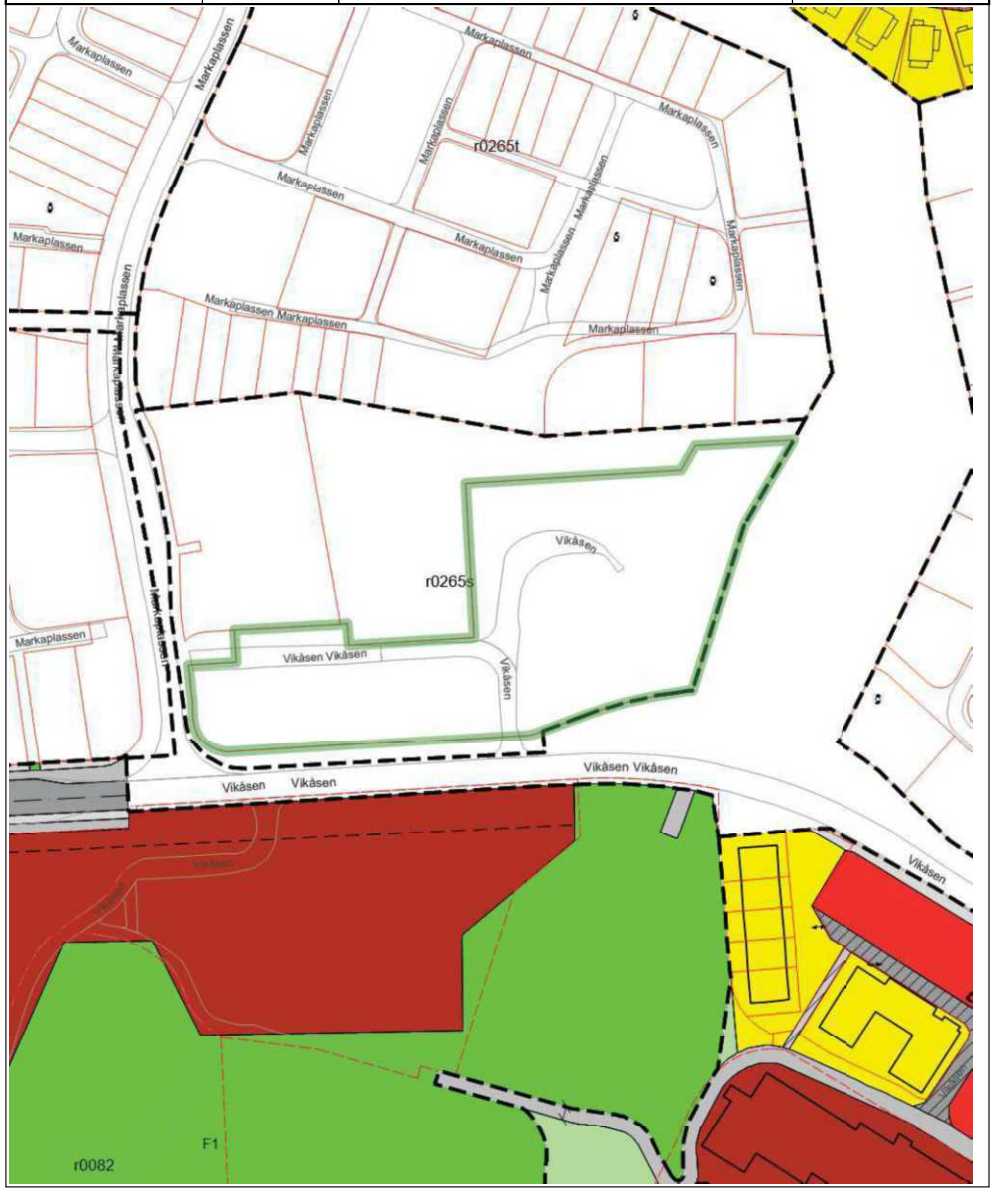
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

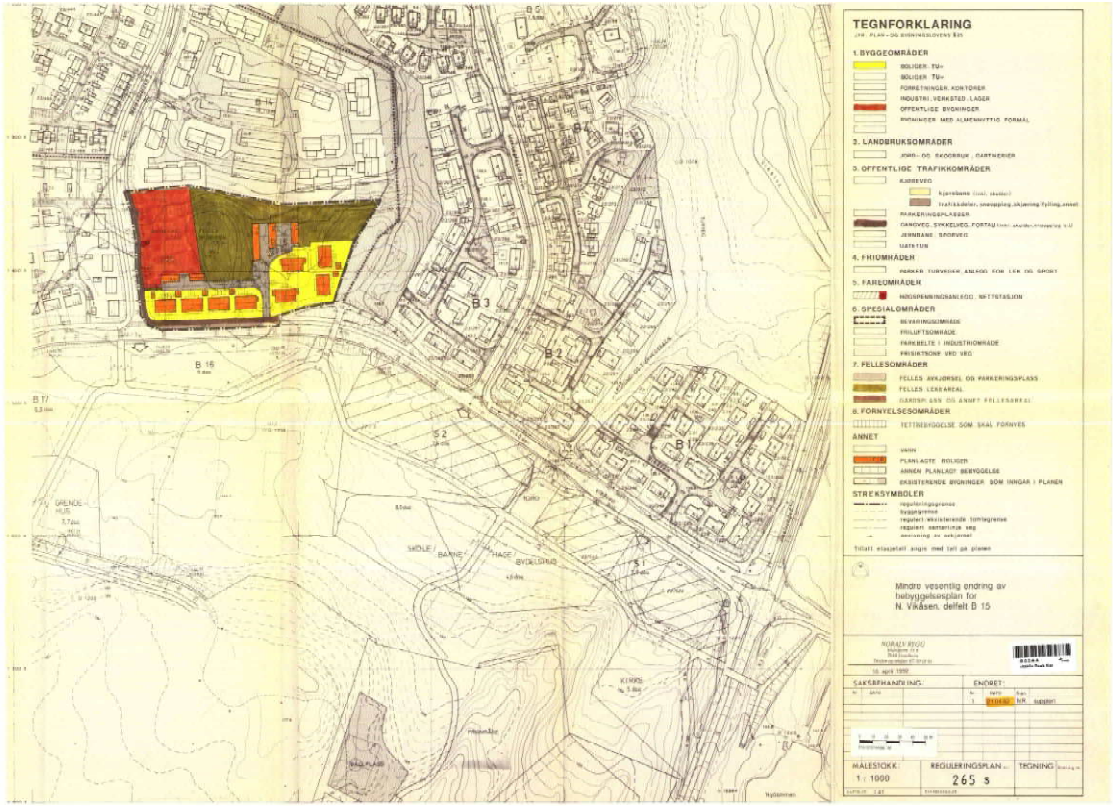
Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 552	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vikåsen 65B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	Veg
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt
RpFormålGrense	RpFareGrense	RpGrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje
Måle- og avstandslinje	Høyspenningsanlegg	Bolig
Offentlig bebyggelse	Allmennyttig formål - undervisning	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Offentlig friområde	Park	Felles avkjørsel
Felles gangareal	Felles lekeareal	



R 265 s Br. 24.09.92

R 265 s

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B15, NEDRE VIKÅSEN, TRONDHEIM KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen: 21.04.92

Dato for bygningsrådets vedtak: 24.09.~~19~~92.

Disse bestemmelser gjelder for de områder som på plankartet er vist med plangrense.

Planen fastlegger følgende arealbruk for området:
- Byggeområder
- Offentlige trafikkområder
- Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

1.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og med møneretning som vist på plankartet.

1.2 Dersom avstanden mellom nabobygninger er mindre enn 8 m, skal den ene av to motstående yttervegger utføres i brannteknisk klasse B30, som vist på plankartet.

1.3 Området skal bebygges med hustype vist på tegning merket Palmer Nerland datert 20.09.91.

Eventuelle senere endringer skal gis et enhetlig preg, og utføres etter prinsipplaner godkjent av bygningsrådet.

1.4 Carport skal plasseres som vist på plankartet i rekker med ens utforming.
Carport skal tilpasses bolighusene m.h.p. materialvalg, form og farge.
Carport tillates ikke ombygget til lukkede garasjer.

1.5 Boder skal plasseres som vist på plankartet. Boder skal tilpasses bolighusene m.h.p. materialvalg, form og farge.

2. BYGGEOMRÅDER, OFFENTLIGE FORMÅL.

2.1 I området skal det oppføres barnehage.

3. FELLESOMRÅDER.

3.1 Fellesområdene (felles avkjørsel, parkering, lekeareal, gårdsplass) skal før innflytting opparbeides og ferdigstilles i samsvar med de formål som er anvist og avgrenset på plankartet.

KB 164/92
265 s

3.2 Fellesareal (lekeareal, gårdsplass) skal opparbeides etter detaljplan. Eksisterende vegetasjon skal i størts mulig grad bevares.

3.3 Felles lekeområder skal skjermes mot trafikkareal.

3.4 Parkering er kun tillatt på anviste plasser i feltet.

3.5 Fellesareal F er felles for boligene innen planområdet i reguleringsplan for del av Nedre Vikåsen, godkjent 02.04.1987.

Fellesarealene forøvrig er felles for boligene i B15.

4. LEDNINGSTRASEER

4.1 I et 8 m bredt belte må det ikke føres opp hus, bod garasje, carport eller liknende byggverk. Bygninger på siden av grøftekorridoren må fundamenteres på et nivå som ligger under et skråplan med stigning 1:2 fra grøftebunnen.

I et 6 m bredt belte må det ikke føres opp støtt murer, leskjermer eller liknende. Det må heller ikke plantes busker og trær med høyde over 4 m.

Etter at ledning er lagt, må det ikke foretas endringer av markoverflaten på en slik måte at ledningene utsette for frost, skadelige belastninger eller setninger. Overfylling skal aldri overstige 4,0 m.

5. FELLESBESTEMMELSER

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

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

Hus 1

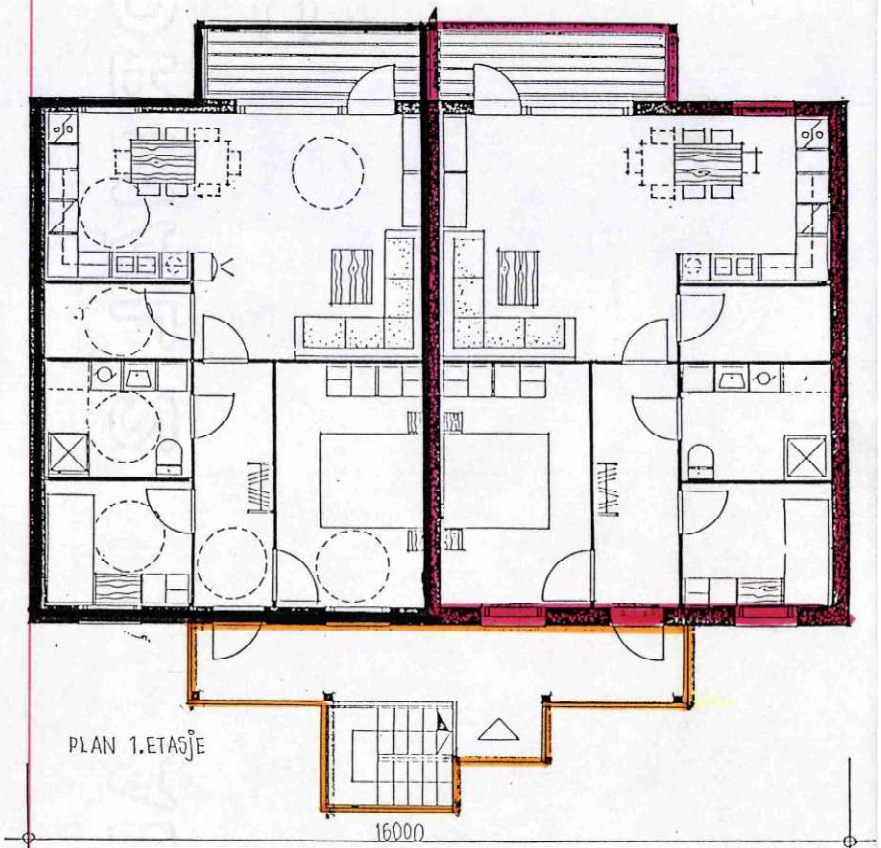
Gnr. 23, bnr. 552, Trondheim

Vikåsen 65 B

Seksjon 3

Vikåsen 65 A

Seksjon 1



VIKÅSEN UTLEIEBOLIGER A/S	M 1:100	DATO 20.09.91
	ETASJEPLANER BA 9600 · 7600 = 73.0	TEGN 00
	TEGN. PALMER NERLAND	

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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: 33260052 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Vikåsen 65 B, 7054 Ranheim.
Gnr. 23, Bnr. 552, Snr. 3, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 33260052
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.03.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no