

Velkommen til

Markaplassen 36 B, 7054 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Markaplassen 36 B
7054 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 750 000,-
Omkostninger	kr	119 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1995
BRA/BRA-i	117 / 101 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en familievennlig vertikaldelt halvpart beliggende på populære Markaplassen!

Boligen ble oppført i 1995 og har en praktisk planløsning fordelt over to plan. Her får du tre soverom, romslig stue- og kjøkkenløsning, bad, flere innvendige boder samt romslig sportsbod med gode lagringsmuligheter. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til terrasse med herlig utsyn over nærområdet.

Markterrassen er på hele 26 kvm og har gode møbleringsmuligheter for både spisegruppe, loungeområde og grill. På sommerstid nyter du glimrende solforhold fra tidlig morgen til sen sommerkveld på eiendommens uteplasser. Markaplassen er et etablert og populært boligområde med nærhet til både flotte friluftsområder og gode servicetilbud. Området er særlig attraktivt for barnefamilier og de som ønsker å bo i rolige og naturnære omgivelser, samtidig som man har enkel adkomst til Trondheim sentrum. Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtransport. For den turglade byr nærområdet på umiddelbar nærhet til Estenstadmarka med lysløyper, turstier og flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Området har også flere lekeplasser og grønne fellesarealer som bidrar til et godt bomiljø.

Velkommen til visning!

Adresse
Markaplassen 36 B, 7054 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 706, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 750 000,-
Omkostninger	kr	119 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 889 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 118 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 119 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 531,- for Februar 2026 og kr 1.585,- for desember 2025. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Areal
BRA - i: 101 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 117 m²
TBA: 34 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering på oppstillingsplasser/tomt utenfor boligen.

Tomt
Tomtestørrelse er 343 m² på eiet tomt.
Selveier tomt.

Byggeår
1995 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje.
Internt bruksareal: Vindfang, entré m/trapp, bad, stue/kjøkken og soverom.
Eksternt bruksareal: Sportsbod.

2. etasje.
Internt bruksareal: Gang m/trapp, 2 stk. soverom og 2 stk. boder.

Standard
1. etasje: (ca. 83 m2):

Vindfang (2,5 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Sikringsskap.

Entré m/trapp (8,6 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Trapp. Sotluke. Ringetrafo. Fryser. Garderobeskap.

Bad (9,1 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Veggmonterte skap. Helstøpt servant med 1-greps blandebatteri samt veggmontert speil med overlys. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Varmtvannstank.
Mekanisk avtrekk.

Stue/kjøkken (33,1 m²):
Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater med strie på vegger, murt forblending på pipe. Malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap.

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong. Varmepumpe.

Soverom 3 (12,5 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap. Panelovn.

Loft (ca. 33 m2):

Gang m/trapp (10,1 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger samt malte plater med strie. Malt panel i himling.
Innredning: Trapp.

Soverom 1 (7,7 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Luke til kneloft. Panelovn.

Soverom 2 (7,1 m²):
Vinylbelegg på gulv. Plater samt panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Luke til kneloft. Panelovn.

Bod 1 (3,5 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Veggmonterte hyller.

Bod 2 (3,3 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Panelovn.

Beliggenhet
Vikåsen og Markaplassen er et veletablert og svært attraktivt boligområde på Ranheim, kjent for sitt rolige bomiljø og gode oppvekstvilkår. Området fremstår som trygt og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk og et godt nabolag, noe som gjør det spesielt populært blant barnefamilier.

Det er kort gangavstand til både barnehager, Vikåsen barneskole og Markaplassen ungdomsskole. I tillegg finnes det gode fritids- og aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet, som idrettshall (Vikåsenhallen), fotballbaner, lekeplasser og nærmiljøanlegg.

I nærområdet finner du også dagligvarebutikk og andre servicetilbud som dekker de fleste hverdagsbehov. For den aktive byr området på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Strindamarka ligger like i nærheten og er et svært populært turområde med et godt nettverk av turstier, skiløyper, fiskevann og utsiktspunkter. Nydammen er en hyggelig badeplass ved Vikåsen, med badebrygge og gode forhold for både bading. Om vinteren er området godt tilrettelagt for ski og annen vinteraktivitet.

Et annet populært møtested er Tjønnstuggu ved Solemtjønna, drevet av Ranheim idrettslag, som fungerer som et naturlig samlingspunkt for nærmiljøet.
Kollektivtilbudet er godt utbygd med flere busslinjer som gir effektiv forbindelse til Trondheim sentrum og øvrige bydeler. Blant annet går det hyppige avganger via Strindheim og sentrum, med gode forbindelser til både arbeid, studier og byliv. Reisetiden til sentrum er kort, og det er også gode sykkel- og gangforbindelser.

Alt i alt er Vikåsen/Markaplassen et ideelt område for deg som ønsker en rolig og familievennlig hverdag, samtidig som du har nær tilgang til både natur, servicetilbud og Trondheim sentrum.

Adkomst
Fra Trondheim sentrum følger du E6 nordover mot Ranheim og tar av ved Ranheim. Følg Ranheimsvegen videre oppover mot Vikåsen og Markaplassen. Kjør deretter inn på Markaplassen og følg veien til du kommer til nr. 36 B. Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig, bygget som generasjonsbolig, oppført i 1995 i 1 etasje + loft. Grunnmuren består av støpt betongplate. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein. Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Velforening
Nedre Vikåsen Velforening. Årlig velforeningskontingent på kr. 1.500 som dekker drift og vedlikehold av grendelagets fellesarealer.

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 midlertidig brukstillatelse datert: 12.12.1994
Det foreligger byggetegninger datert: 01.03.1994

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.
Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 50 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.

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

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel (2022-2034), vedtatt 27.03.2025, er avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
r0265a Bebyggelsesplan for felt B1, B2, B3 og B4 Nedre Vikåsen (11.11.1987).

Det foreligger ingen registrerte reguleringsplaner under arbeid eller planforslag som berører eiendommen per mottatt kommunal informasjon.

Relatert plan for området:
r0233 Ny Osveg fra kryss med E6 til Nydammen (28.08.1986).

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

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 1 259 634,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 038 534,-.

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
Marte Lise Paulsen Paulsen og Jarle Paulsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5475
Dato: 01.04.1998
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av

rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Objektet har en utfordrende planløsning med mange vinkler i tillegg flere fastmonterte innredninger som vanskeliggjør måling på befaringsdagen. Oppgitt areal kan ikke garanteres å være korrekt. Oppgitte arealer på planskisser og i tilstandsrapport kan derfor avvike fra standardens krav, for nøyaktig areal måling av objektet anbefales skanning med lasermåler, noe som ikke var rekvirert.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
1. etasje:
- Opprinnelig utvendig bod ved innlemmet i boligens bad.

2. etasje:
- Rom 202 på byggemeldte delt opp i to soverom.
- Rom 203 på byggemeldte dag fordelt på tre rom, hvor det er avgitt arealer til gang m/trapp, og etablert 2 stk boder.

Rapporten tar ikke høyde omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, branskiller og lignende.

Meglers kommentar til areal:
Dagens planløsning avviker fra byggemeldte/godkjente tegninger. Følgende endringer er registrert:

1. etasje:
Opprinnelig utvendig bod ved inngangsparti er i dag innlemmet i boligens bad. Det er også påbygd en sportsbod.

Loftsetasje:
- Rom 202 på byggemeldte tegninger er i dag delt opp i to separate soverom.
- Rom 203 på byggemeldte tegninger er i dag fordelt på flere rom, hvor det er avgitt areal til gang med trapp samt etablert to boder.

Megler gjør oppmerksom på at omgjøring fra bod/tilleggsdel til rom, samt påbygg av sportsbod for varig opphold er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av Trondheim kommune. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuelle manglende godkjenninger. Konf. megler.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har pliktig medlemskap i Grendelaget B3, som er en del av Velforeningen Nedre Vikåsen. Kontingenten for 2026 er kr 1.500,- per år, og dekker drift og vedlikehold av grendelagets fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at den aktuelle halvparten har felles vannmåler med den andre halvparten i tomannsboligen. Se vedlagte avtale som beskriver fordelingsnøkkel for kostnader knyttet vannforbruk, kommunale vann- og avløpsgebyr, samt drift og vedlikehold av vannmåler. Kort fortalt fordeles dette ut ifra antall personer i hver boenhet. Det anbefales på generelt grunnlag å installere separate vannmålere eller interne målere for hver enhet for en mest mulig korrekt avregning. Konfr. megler.

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 16.500,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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 - Arnt Håvard Andresen)
- 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 13-05-2026 av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS.
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
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Innebygget sisterne med veggmontert toalett

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. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Fremstad & Rokseth a/s. Beskrivelse av arbeidet: De utvidet badet , flisla det. Snekkere , murere ,elektriker og våtromseksperter var involvert i arbeidet. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Det ble lagt ny. Membra i 2006.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2008. Firmanavn: Jarle paulsen. Beskrivelse av arbeidet: ytterdør 2016 og stuevindu. 2008.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. innvendig vi kjøkkenhette skiftet i 2014. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært

arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: økovent. Beskrivelse av arbeidet: skiftet kjøkkenhette.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. sprekk i pipe 6m ca. Brannmann /feier fikset camramann .fant feilen. Det ble satt inn stål rør inn.IB byggevarer a/s i 2015. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: IB byggevarer. Beskrivelse av arbeidet: satte inn mange meter med rør.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: IB byggevarer a/s. Beskrivelse av arbeidet: mange meter med stålrør ble satt inn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Buvik Elektro. Beskrivelse av arbeidet: el konroll og oppussing kjøkken.

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

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

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 13.05.2026
- Egenerklæring datert 24.04.2026
- Energiattest
- Midlertidig brukstillatelse datert: 12.12.1994
- Byggetegninger datert: 01.03.1994
- Tinglyste erklæringer

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

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

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

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

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
































PHILIPS
Hisense


SALT
PEPPER
K&C
Olivenöl




SAMSUNG





















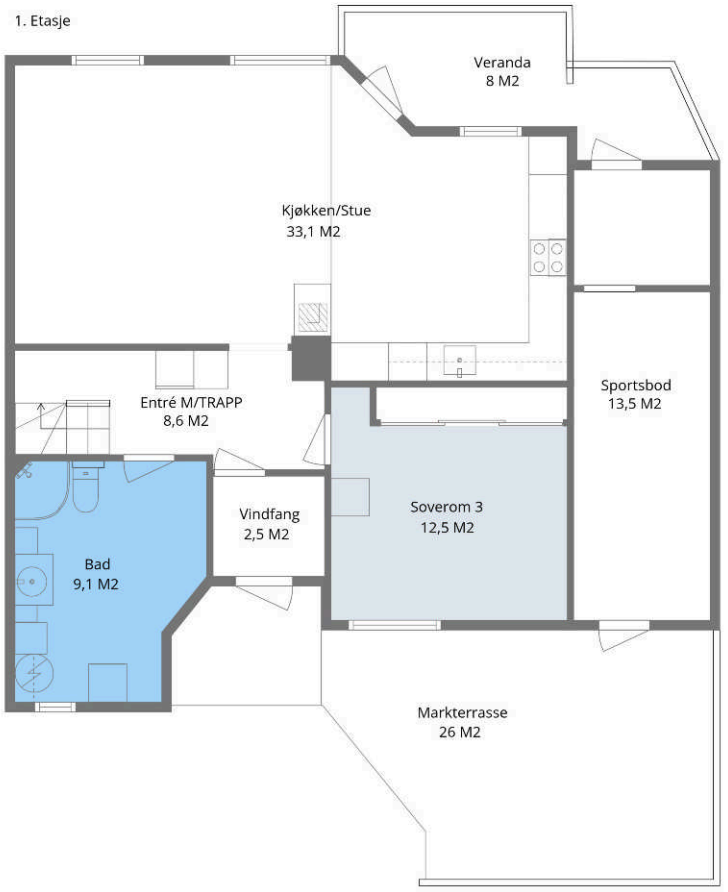




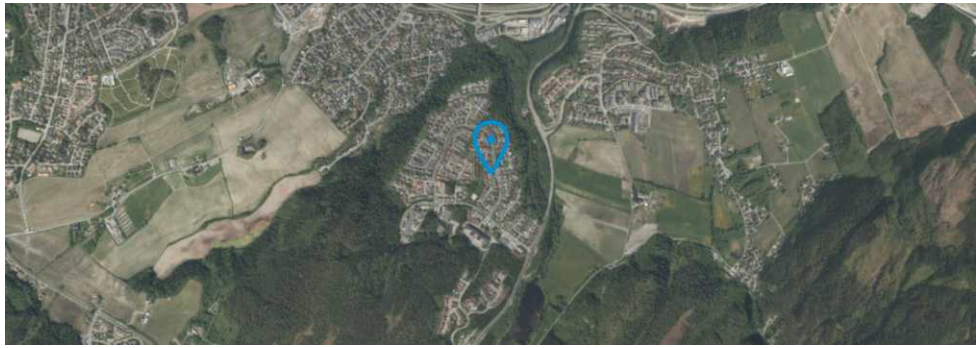

36

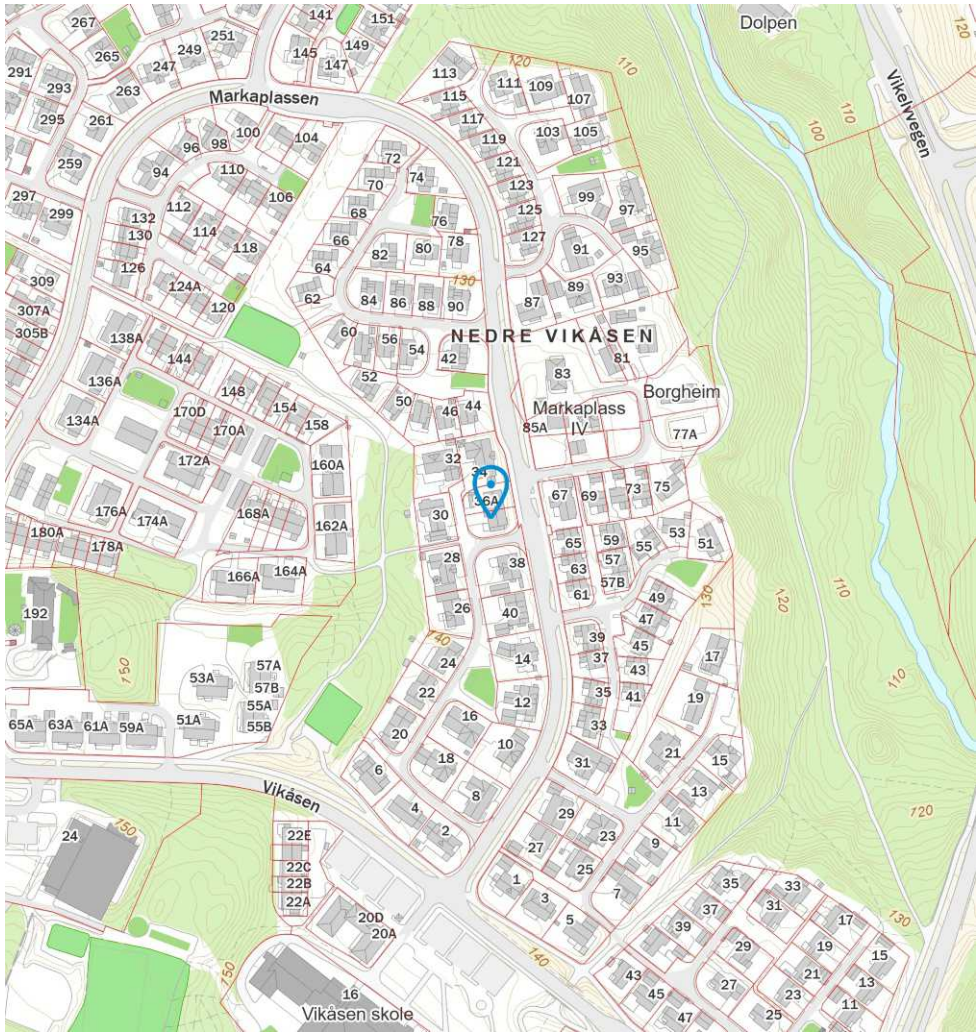


Plantegning



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.





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

Tomannsbolig
Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 23, bnr. 706

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1612 **Eiendomsverdi ref nr:** CE6516

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

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

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

VerdiAnalyse.

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 or 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

Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 706
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig, oppført i 1995, som er på 1 etasje + loft.
Grunnmuren består av støpt betongplate.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein.
Vinduer med 2-lags glass.
Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

Vindfang (2,5 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Sikringsskap.

Entré m/trapp (8,6 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Trapp. Sotluke. Ringetrafo. Fryser. Garderobeskap.

Gang m/trapp (10,1 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger samt malte plater med strie.
Malt panel i himling.
Innredning: Trapp.

Soverom 1 (7,7 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Luke til kneloft. Panelovn.

Soverom 2 (7,1 m²):
Vinylbelegg på gulv. Plater samt panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Luke til kneloft. Panelovn.

Soverom 3 (12,5 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap. Panelovn.

Bod 1 (3,5 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Veggmonterte hyller.

Bod 2 (3,3 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Panelovn.

VÅTROM Gå til side

Bad (9,1 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Veggmonterte skap.
Helstøpt servant med 1-greps blandebatteri samt veggmontert speil med overlys. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett.
Dusjkabinett. Varmtvannstank.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (33,1 m²):
Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater med strie på vegger, murt forblending på pipe. Malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong. Varmepumpe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannstank.
Sikringsskap.
Varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
1. etasje:
- Opprinnelig utvendig bod ved inngangsparti er i dag innlemmet i boligens bad.

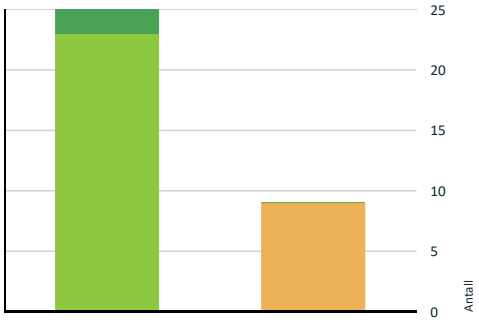
2. etasje:
- Rom 202 på byggemeldte tegninger er i dag delt opp i to soverom.
- Rom 203 på byggemeldte tegninger er i dag fordelt på tre rom, hvor det er avgitt arealer til gang m/trapp, og etablert 2 stk boder.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

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

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

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.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mtp datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjoner er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 706
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Innebygget sisterne med veggmontert toalett Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det mangler, eller er ikke montert, returrekkverk på innvendig trapp i loftsetasjen i området mot bod 1, samt at håndrekke mangler på vegg mot bod 1. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper.

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betong takstein fra byggeår.
Undertak av ukjent type fra byggeår, er skjult for inspeksjon av tekking, uten mulighet for kontroll av tilstand.
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson, for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for vedlikehold eller utskiftning.
Usikkerhet om tilstanden kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.
TG2 gis med bakgrunn i undertak og taktekkingens oppnådde alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av å ikke følge tiltaket kan være svikt i bygningsdelen med påfølgende skader og økte kostnader ved utbedringer.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt. I tillegg er det etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

Vurdering av avvik:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 706
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør påregnes utskifting av renner, nedløp og beslag når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning fra byggeår.
Fasader ble sist delvis overflatebehandlet i 2025 i følge selger.

Det er synlig luftespalter og musesperre i form av museband/patentbånd ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sal-taks form og er oppbygd med A-takstoler fra byggeår. Kaldloftet er besiktiget via kottdør i knevegg mot vest, kaldloft mot nord var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales for kaldloft mot nord.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer/rammer i tre i malt utførelse, med 2-lags glass.
Vindu er datostemplet 1995 og 2008.

Selv om det ikke er registrert punkterte glass på eldre vinduer, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet, da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap som konsekvens. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

TG 1 Tavkvinduer

Beskrivelse

Boligen har takvinduer med karmer/rammer i tre, i malt utførelse, med 2-lags glass fra byggeår.

Selv om det ikke er registrert avvik ved enkel funksjonskontroll av takvinduer, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet, da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap og kondensering på innsiden av glass som konsekvens.

Utvendige beslag og monterings detaljer er i all hovedsak skjult for visuell inspeksjon og er derfor ikke videre vurdert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at takvinduer er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens, hvor svikt på grunn av alder, samt feil i utførelse ved montering kan skape omfattende skader i skjulte konstruksjoner over tid.
Boligens takvinduer har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, det må derfor påregnes utskiftninger innen rimelig tid, selv om det ikke er avdekket svikt eller åpenbare avvik ved befaring.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Boligen har balkongdør med karmer/rammer i tre i fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Selv om det ikke er registrert synlige avvik, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner. Dette mtp. alder.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i fabrikkmalt utførelse med 3 stk. 2-lags glassfelt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse mot nord, med tilkomst via stue eller uteareal. Konstruksjonen er oppført i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Rekkverk i malt treverk. Terrassen er delvis overbygd hvor overflatevann fra tak føres til renne/nedløp.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføring av fundamentering videre kjent, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

TG 1 Markterrasse mot vest

Beskrivelse

Boligen har markterrasse med tilkomst via ytterdør eller uteareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegger i malt treverk. Terrassen er delvis overbygd ved ytterdør, hvor overflatevann fra tak føres til renne/nedløp.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføring av fundamentering videre kjent, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som avviker aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra vegg mot nabo (mot nord) til/mot kjøkken, er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-8,5mm, 17mm i hele rommets lengde.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mtp datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjoner er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller.

Konsekvens/tiltak

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 706
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Dersom det skal gjennomføres renovering på et senere tidspunkt, kan utbedring vurderes.

Ved eventuell oppretting med avrettingsmasse må bæreevnen til bjelkelaget vurderes, og det må påregnes kostnader til utskifting av overflater samt tilpasning av dører og åpninger.

Mindre skjevheter er normalt for byggets alder og type konstruksjon, og det vurderes som lite sannsynlig at det vil oppstå ytterligere setninger. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke brukervennlighet ved legging av nye gulvbelegg.

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra dør til bod 1 mot yttervegg i soverom 1 i 2. etasje er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-3mm, 6mm i hele rommets lengde. Det anmerkes en trapping i strekket som er målt, dette skyldes forskjellige tykkelser på gulv overflaten.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskillet. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår. Pipen er inspisert i begge etasjer på synlige deler. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om at elementpiper skal ha tilkomst for inspeksjon på 2 sider, noe pipen tilfredsstiller i dette tilfellet.

Pipen er rehabilitert med nytt innvendig foringsrør i stål etter sprekkdannelser i pipeløpet, arbeidet ble utført i 2015 ifølge eier.

Pipen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med rekkverk i malt treverk. Det er montert håndløper på motsatt side på to av tre vegger i trappeløpet.

Avvik mtp. manglende retur-rekkverk og manglende håndløper i 2. etasje er videre behandlet i rapportens avsnitt for "Helse, miljø og sikkerhet"

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse av varierende alder.

Det registreres at enkelte dører tar i karm ved betjening, dette er normalt og påregnelig mtp. alder og sesongvariasjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er i henhold til opplysninger i selgers egenerklæring renovert og utvidet i 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner, arbeidet er utført av fagfolk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til hhv. ca. 15mm for sluk under dusjkabinett og 25mm for sluk ved vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra antatt byggeår i gulvet under dusjkabinett, ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

Hjelpesluk/sekundær sluk fra 2006 i gulvet ved vaskemaskin/varmtvannstank. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som et forebyggende tiltak. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.

Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med slette fronter. Veggmonterte skap. Helstøpt servant med 1-greps blandebatteri samt veggmontert speil med overlys.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 706
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Kran og avløp for vaskemaskin. Dusjkabinett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Innebygget sisterne med veggmontert toalett

Beskrivelse

Veggmontert toalett med innebygget sisterne

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

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

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

Det anbefales jevnlig kontroll av installasjonen på tilgjengelige inspeksjonspunkter, for eksempel via serviceåpning ved spyleknappen, samt å være oppmerksom på indirekte tegn som unormalt vannforbruk, lyder av etterfylling eller fuktindikasjoner.

Dersom det oppstår mistanke om lekkasje, bør rørlegger kontaktes for kontroll og eventuell feilsøking med minst mulig inngrep i våtromskonstruksjonen.

Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til oppbygging av fuktighet, og øker risikoen for mugg, råte og andre skader i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via sentralt avtrekk i boligen med tilluftsventilering under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra entré med trapp, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater med strie på vegger. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen, tilkoblet sentralt avtrekk i boligen

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger i kobber fra byggeår. Kun synlige vannledninger er besiktiget/kontrollert.

Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom i Markaplassen 36A, bakgrunnen for dette er at boligen opprinnelig var bygget som generasjonsbolig.
Forholdet forutsetter at dette løses praktisk mellom eiere av enhetene, eventuelt at det etableres vanninntak i enheten med egen stoppekran og vannmåler av nye eiere.

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

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

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å være oppmerksom på at vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og plutselige skader kan oppstå både på synlige og skjulte deler av anlegget.

For å oppnå tilstandsgrad 0/1 må vannledningene skiftes ut. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningen.

Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av varierende alder. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via mekanisk ventilasjonsvifte plassert i kneloft mot vest, samt via åpningsvinduer og lufteventiler i vinduer og yttervegger.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bad. Tanken har el-tilkobling via støpsel. Tanken er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 706
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder bør vurderes skiftet da den nærmer seg eller har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for lekkasje og vannskader, samt redusert energieffektivitet og funksjon.

Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe av typen luft-til-luft, utedel er installert på vegg mot nord, innerdel er installert i stue.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i vindfang, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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.
   1995 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring i forbindelse med etablering av varmekabel på bad, datert 17/02-2006.
   Det foreligger samsvarserklæring i forbindelse med elektriske arbeider på bad, datert 14/03-2006.

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å vurdere tilstanden på eksisterende drenering, for eksempel ved punktgraving eller kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller igjenslamming av drensrør.

På grunn av alder kan tiltak for redrenering ikke utelukkes.

Manglende eller sviktende fuktsikring og drenering kan medføre fuktskader i skjulte konstruksjoner og økte kostnader ved reparasjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmurselementer i betong med pusset overflate. Det er støpt plate mot grunn.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng. Mot vest er det tilnærmet flatt eller svakt skrånende terreng ut fra grunnmur. Mot sør og øst er det registrert fall ut fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger består sannsynligvis av plast mtp datidens byggeskikk. Det er private stikkledninger til offentlige nett. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 706
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Årstall: 1995

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

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

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det mangler, eller er ikke montert, returrekkverk på innvendig trapp i loftsetasjen i området mot bod 1, samt at håndrekke mangler på vegg mot bod 1. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

- Manglende rekkverk og håndrekke på motsatt side gir økt fallrisiko, spesielt for barn, eldre og ved bæring i trapp. Dette er et forhold med betydning for personsikkerheten.

Det anbefales å montere returrekkverk og håndrekke i trapp etter dagens anbefalte løsninger, med solid innfesting som er lett å gripe. Tiltak bør utføres av fagperson.

TEK stiller krav til sikkerhet ved trapper og rekkverk, og Byggforsk beskriver prinsipper for utforming som reduserer fallfare.

- Ukjent radonnivå gir usikkerhet om innemiljøet. Dersom nivåene er forhøyede, kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering. Manglende radonsperre øker sannsynligheten for innlekking fra grunnen, særlig i rom mot terreng. Det anbefales å gjennomføre radonmåling med sporfilm i fyringssesongen i henhold til anbefalt målemetode. Ved forhøyede verdier bør tiltak som tetting mot grunnen, trykkreduserende tiltak, radonbrønn eller tilpasset ventilasjon vurderes. Forskriftsnivå og anbefalinger om radon i bygg følger av TEK og Strålevernets myndighetsanbefalinger.

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

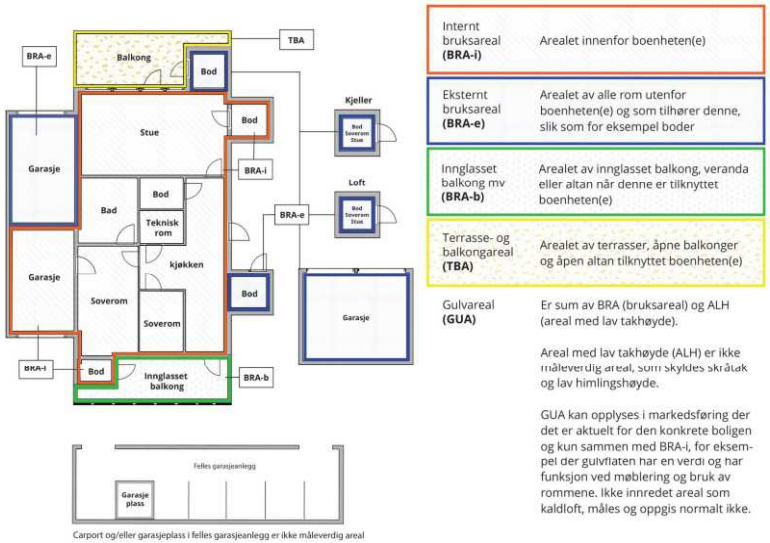
Hva er måleverdig areal?

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

Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 706
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	68	16		84	34
Loft	33			33	
SUM	**101**	**16**			**34**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, vindfang, entré m/trapp	Bod	
Loft	Gang m/trapp, 2 stk. soverom, 2 stk. boder		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Objektet har en utfordrende planløsning med mange vinkler i tillegg flere fastmonterte innredninger som vanskeliggjør måling på befaringsdagen. Oppgitt areal kan ikke garanteres å være korrekt. Oppgitte arealer på planskisser og i tilstandsrapport kan derfor avvike fra standardens krav, for nøyaktig areal måling av objektet anbefales skanning med lasermåler, noe som ikke var rekvirert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
1. etasje:
- Opprinnelig utvendig bod ved inngangsparti er i dag innlemmet i boligens bad.

2. etasje:
- Rom 202 på byggemeldte tegninger er i dag delt opp i to soverom.
- Rom 203 på byggemeldte tegninger er i dag fordelt på tre rom, hvor det er avgitt arealer til gang m/trapp, og etablert 2 stk boder.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Tomannsbolig	94	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Marte Lise Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	23	706		0	343.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Markaplassen 36 B

Hjemmelshaver
Paulsen Marte Lise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	05.04.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026	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
Eiendomsverdi.no	07.04.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Markaplassen 36 B , 7054 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 706
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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 spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marte Lise Paulsen

Jarle Paulsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1995
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Markaplassen 36B
7054 Ranheim

5001-23/706/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Fremstad & Rokseth a/s

Beskrivelse av arbeidet: De utvidet badet , flisla det. Snekkere , murere ,elektriker og våtromseksperter var involvert i arbeidet.

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

• **Ja**

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

Det ble lagt ny. Membra i 2006.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Jarle paulsen

   Beskrivelse av arbeidet: ytterdør 2016 og stuevindu.
   2008

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

innvendig vi kjøkkenhette skiftet i 2014

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: økovent
   Beskrivelse av arbeidet: skiftet kjøkkenhette

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

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

sprekk i pipe 6m ca. Brannmann /feier fikset camramann .fant feilen.

Det ble satt inn stål rør inn.IB byggevarer a/s i 2015.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: IB byggevarer
   Beskrivelse av arbeidet: satte inn mange meter med rør.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: IB byggevarer a/s
   Beskrivelse av arbeidet: mange meter med stålrør ble satt inn.

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Buvik Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: el konroll og oppussing kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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	
Markaplassen 36B, 7054 RANHEIM	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295235**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **196096116**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **706**
Seksjonsnummer **—**	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 **1995**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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
217,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
225,41 kWh/m²	**24 000 kWh**



Markaplassen 36B, 7054 RANHEIM

Detaljering

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



Markaplassen 36B, 7054 RANHEIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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

Med hjemmel i tinglyste skjøte, er nåværende og fremtidige tomteeiere pliktig til å være medlemmer av Grendelaget som ble konstituert på medlemsmøte den 14. september 1989.

§1

Grendelagets formål er å sørge for driften av fellesarealet (lekeplasser, veier, fellesledninger o.l.) som eies av Grendelaget.
Grendelaget kan stå som eier og koordinator av fellesanlegg (f.eks. garasjer, lekeapparater o.l.) og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.
Grendelaget kan etablere samarbeid med andre grendelag/velforeninger om tiltak av felles interesse.

§2

Pliktige medlemmer i Grendelaget er de som til enhver tid er tomteeiere i Grendelaget. Disse er også pliktige medlemmer i Velforeningen for B3.
§3

Grendelagets høyeste organ er medlemsmøtet der hver tomteeier har 1 stemme. Den daglige drift ivaretas av styret.

§4

Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes i mars måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte
som styret finner det nødvendig, eller når minst 5 medlemmer krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
Styrets formann innkaller skriftlig til medlemsmøte med minst 8, høyst 15 dagers varsel. Styrets formann leder medlemsmøtene. Medlemmene kan også velge en annen møteleder.

§5

På ordinært medlemsmøte (årsmøte) skal følgende saker behandles:
- Årsberetning, årsregnskap og revisors rapport
- Økonomi og drift av foreningen
- Valg av styremedlemmer. (Jfr. §7.a) Valg av revisor
- Valg av to representanter til Velforeningen. (Jfr. §7c)
- Innkomne saker

Medlemsmøte (årsmøte) kan ikke treffe beslutning om andre saker enn det som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til nytt medlemsmøte (årsmøte) til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

§6

Vedtak i medlemsmøte kan treffes når mer enn halvparten av de fremmøtte stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
I saker som krever felles finansiering utover de midler styret årlig får til disposisjon, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer

§7

Det ordinære medlemsmøte (årsmøtet) skal velge et styre med 3 medlemmer, bestående av formann, kasserer, og ett styremedlem. Formann og 1 styremedlem velges i ulike årstall.
Kasserer og 1 styremedlem velges i like årstall.
Vedtak i styret er gyldig når minst 3 er til stede og stemmer for.
Det nye styret velger to representanter til Velforeningen annet hvert år. Valg skal foregå i år med ulike årstall.
Styret fungerer som valgkomite. De har ikke anledning til å foreslå seg selv.

§8

Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, jfr. §1.
Styret iverksetter slike tiltak og avgjør om de skal utføres på dugnad og/eller ved utlikning av utgiftene på medlemmene.
Etter vedtak på årsmøte kan styret hvert år kreve inn et likt beløp (kontingent) fra hver av medlemmene. Disse midlene kan kun brukes i samsvar med Grendelagets formål.

§9

Årsmøtet kan med 2/3 flertall av de frammøtte stemmer vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.
§10

Disse vedtektene kan endres etter vedtak av 2/3 av medlemmene. Vedtektsendringene må godkjennes av Trondheim kommune for å være gyldige.
§11

Grendelaget kan oppløses av Trondheim kommune dersom 3/4 av medlemmene krever det.

Hei alle i Grendelaget,

Årsmøtet i B3 ble avholdt i går, og vi ble enige om tidspunktet for vårens dugnad på vårt fellesareal / lekeplass.

Vi ser fram til å møtes Torsdag 7. mai kl. 17:30. Dette er "tilfeldigvis" samme dagen som velforeningen har annonsert at containeren er på sin faste plass.

Aktiviteter blir som vanlig - vedlikehold av fellesarealet og felleskapet vårt i B3. Dette er en god anledning i en travel hverdag til å slå av en prat med naboene også.

Følgende er en kopi av stikkord fra i fjor:

- Vurdering av tiltak: beskjæring av trær på lekeplassen – de gror fort og skjermer for sola
- Inspeksjon / sjekk av lekeapparater. Her kan det skjule seg råte som gjør at vi må bytte deler, slik som f.eks. bommen over dissestativet.
- Rydding, raking og luking av ugress - sandkasse og under sklie
- Maling / impregnering av benker, bord og terrasse

Ang. siste punkt, så vil vi vurdere behov i forkant og evt. stille med maling og pensler. Ellers, så får dere ta med dere eller hente hageredskaper / trillebår etter behov der og da.

Blir det bra vær, ta gjerne med en termos med kaffe og noe å bite i. Vi kan jo prøve å gjenopplive litt av den sosiale delen denne dugnaden har vært en gang i tiden.

Med vennlig hilsen, for styret, Knut-Olav

INFO om containere fra NVV - Nedre Vikåsen Velforening
7. mai kommer det containere fra Retura som er ment å brukes til hageavfall.
Hva er egentlig hageavfall? Jeg er bedt om å presisere at det ikke omhandler store mengder hekk eller
trær, men mindre mengder fra hage.
Har du tenkt å ta ned hekken i år er det gratis å levere selv, mens våre containere fort fylles og det koster fellesskapet rundt 4.000-5.000. Kostnaden med containere har gått mye opp i nyere tid så vi
håper å unngå for mye feilbruk gjennom sessongen og håper på forståelse for det 🙂🪴
Husk også at andre masser som jord, stein mm ikke skal i container og vi får bøter om det er avvik! 💸
Etter årsmøte i fjor ble det avklart at vi ikke setter ut containere før gressklipper og hagesesongen har
startet, det er en beslutning som tas på årsmøtet 🍀
Containerens er en av de store oppgavene som velforeningen koordinerer, de vil følges opp, men samtidig setter jeg stor pris på bidrag fra alle på Vikåsen til å påse at det ikke kastes annet enn hageavfall i containere og si gjerne ifra når container er fylt opp (kommentar her eller messenger til
meg funker fint)
Ønsker alle en fin vår og sommer med mye hygge i hagen 🙂💚

Grendelaget B3, Nedre Vikåsen

Styrets årsberetning 2025
Virksomhetens art
Grendelaget B3 ble etablert 14. september 1989 og har som formål å eie, forstå driften av fellesarealet (lekeplasser, veier, fellesledninger ol.) herunder fordele investeringer og driftsutgifter på
medlemmene.
Pliktige medlemmer i grendelaget er de som enhver tid er tomteeiere i grendelaget. Disse er også pliktige medlemmer i Nedre Vikåsen Velforening.
Styrets arbeid og aktiviteten i Grendelaget
Styret har hatt ett styremøte i perioden. Det har vært utført 1 dugnad i 2025.
Det er lagt ned litt arbeid i å få oversikt over «hvem-gjør-hva» i driften av grendelaget. Hensikten har
vært å gjøre det enklere å overlate styreverv til neste bidragsyter. Det er gode argumenter for at arbeidet i styret skal gå på rundgang, og da er det greit å ha en mal for dette, og som kan oppdateres.
Styret har ikke hatt noen store utfordringer i løpet av 2025, bortsett fra at det har drøyd lengre enn
vanlig å motta årskontingenten fra medlemmene. Vi tar dette litt på egen kappe, og skal sørge for å
være litt mer på hugget etter at vedtatt betalingsfrist er utløpt.
Det er grunn til å minne om regler rundt trefelling og håndtering av hageavfall. Vi kan bli bedre til å
etterleve de restriksjoner som gjelder, spesielt det siste. Utenom «container perioden» er det ikke
fritt fram for å legge hageavfall andre steder.
Rettvisende oversikt over utvikling og resultat
Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets avslutning som har betydning for det

fremlagte årsregnskapet.
Grendelagets driftsresultat for 2025 ble minus kr 9595,42 som blir til fradrag fra egenkapitalen. Uten
endring / økning av medlemsavgiften til grendelaget, vil dette underskuddet øke. Årsaken til det er
primært økede strømpriser. Et estimat av nye kraftpriser kan sees ut fra budsjettet for 2026.
Bortsett fra ovennevnte er det ingen forhold av betydning som skulle tilsi nærmere vurdering ut over
det som fremkommer av grendelagets resultatregnskap. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av grendelagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Fortsatt drift
I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at grendelaget om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Til grunn for antagelsen ligger årsregnskap og status for inneværende år samt prognoser og budsjett for de kommende år.
Grendelagets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som tilfredsstillende.
Arbeidsmiljø og personal
Grendelagets har ingen ansatte, og har derfor ingen målestokk for likestilling. Det har i regnskapsåret
ikke forekommet skader eller ulykker.
Miljørapport.

Grendelaget driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø, og har derfor ikke iverksatt tiltak
på dette området.
Årsresultat og disponeringer
Grendelagets årsresultat og disponering fremkommer av regnskapet.
Vikåsen, 15. mars 2025
Knut-Olav Fjell Jan Thomas Thomassen Arne Buvik
Styreleder Kasserer (flyttet)

Grendelaget B3, del av

Velforeningen Nedre Vikåsen

Referat årsmøte B3 2026-04-28

Til stede (husnr)

Håkon Skjørholm (14), Einar Rødset (16), Johanne Sjulstad (28), Greta Berg (40), Knut-Olav Fjell (40)

Årsmøtet ble avholdt på grunnlag av denne sakslisten:

1. Valg av ordstyrer og referent
2. Godkjenning av innkalling
3. Godkjenning av Årsberetning 2025
4. Godkjenning av Regnskap 2025
5. Gjennomgang av Forslag til budsjett 2026, og godkjenning av dette
6. Valg av ny kasserer, da Jan Thomas Thomassen er flyttet
7. Dugnad 2026, og aksjoner i forbindelse med dette
8. Eventuelt/innkomne saker

Sak 1:

Knut-Olav ble valgt til ordstyrer og referent.

Sak 2:

Innkalling godkjent.

Sak 3:

Årsberetning 2025 gjennomgått og godkjent.

Sak 4:

Regnskap 2025 gjennomgått, med et par tilbakemeldinger fra Buvik (på telf i forkant) og Rødset (tilstede på møtet). Det ble bemerket at regnskapet manglet en balanseoversikt. Det blir tatt til etterretning, slik at balansen vil framkomme på neste årsregnskap.

Regnskap godkjent.

Sak 5:

Budsjett for 2026 ble gjennomgått. Det er satt opp med et lite underskudd, men fremdeles med et «komfortabelt» nivå på grendelagets konto, basert på antakelsen om uforandret kontingent på kr 1500,-

Vedtak: Enstemmig vedtatt årskontingent for 2026 på kr 1.500, -

Alle medlemmer bes derfor betale kr 1.500, - til konto 4212.16.42861

Frist: 1. juni 2026

Merk innbetaling med «Kontingent B3 2026 Etternavn husnr»

Sak 6:

Valg av ny kasserer, som i følge vedtektene skal velges i like årstall. Håkon Skjørholm (i nr 14) sa seg villig til å ta den rollen. Tilgang til vår konto blir ordnet når nødvendig signering i Sparebank1 er på plass. Oppdatert styresammensetning blir da

- Styreleder: Knut-Olav Fjell
- Kasserer: Håkon Skjørholm
- Styremedlem: Arne Buvik

Sak 7:

Tid for dugnad på fellesareal / lekeplass blir 7. mai kl. 17:30. Dette ble annonsert via egen e-post til alle husstandsmedlemmer i går den 29/4.

Sak 8: Eventuelt / innkomne saker

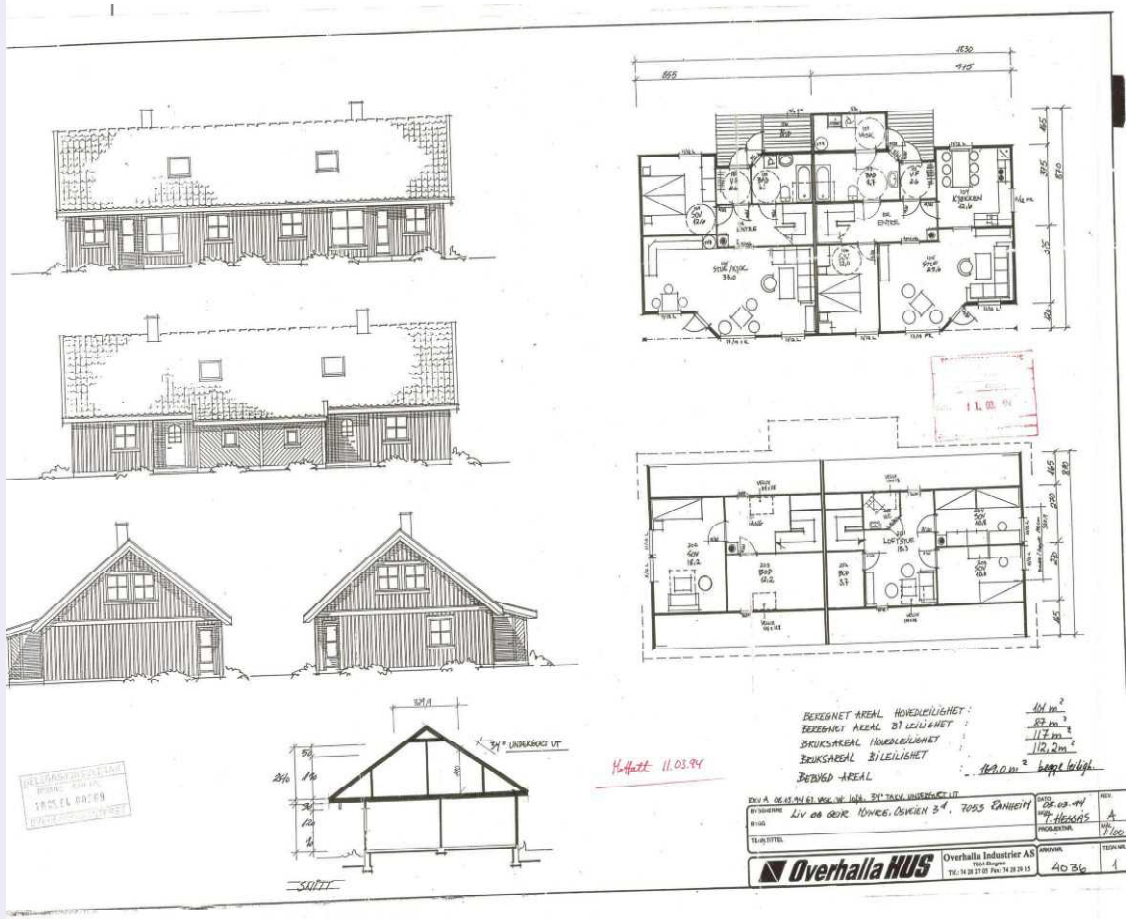
1 Kontingent justering: avgjort og ingen endring, ref sak 5 over.

2. Gatelys og Norgespris. Det kom opp spørsmål om det er mulig. Det er nå sjekket opp med TrøndelagKraft AS, og vi har fått bekreftet at dette er mulig. Det er bare å logge inn på nettadressen elhub.no/minside, og bytte rolle til «Grendelaget B3». (For den som har en BrReg registrert rolle i Grendelaget. Det lønte seg ikke i 2025, men 2026 er annerledes. Vurderes løpende.

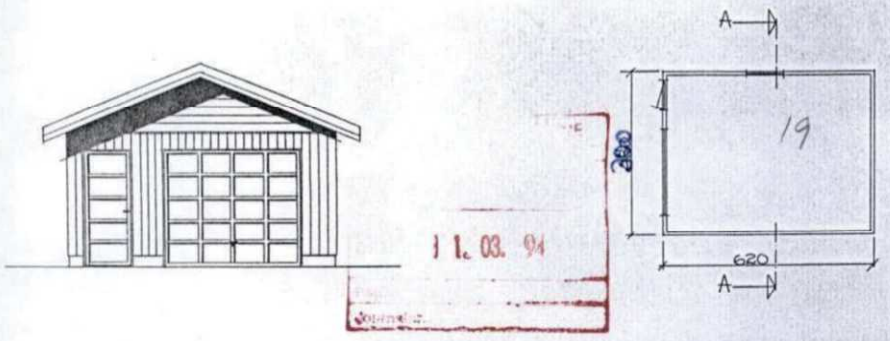
3. Tilleggskommentar til allerede vedtatt regnskap: Vi ser at det er trukket gebyrer på kr 90,- fra og med juli 2025, omtrent månedlig. Har sjekket med Sparebank1, og funnet ut at dette sannsynligvis er en feil. «Noen» (vet ikke hvem) har bestilt en såkalt Underavtale på vår bankkonto (Hovedavtalen), koplet til Regnskapshuset. Banken kunne ikke gjøre rede for hvem som har bestilt dette. Det er derfor sendt en anmodning om å slette denne underavtalen, i samråd med kundebehandler. Da skal dette gebyret forsvinne.

4. Et lite hjertesukk til slutt: Til neste årsmøte vil det bli oppmodet til å gi tilbakemelding om dere kommer eller ikke. Tre husstander har vært høflige og gitt beskjed om fravær, men de representerer unntakene. Det ble mer enn nok av kaffe og kaffebrød her til oss få som møtte opp. Vi ser derfor fram til at flere stiller opp ved neste årsmøte, både for å bidra til fellesskapet, og for å dyke det sosiale. Vi startet årsmøtene som større sammenkomster inklusive festligheter i leide lokaler i 1989 – til årets oppmøte med 4(!) husstander. Til ettertanke …

Møte hevet ca kl 19:20



Type G-01

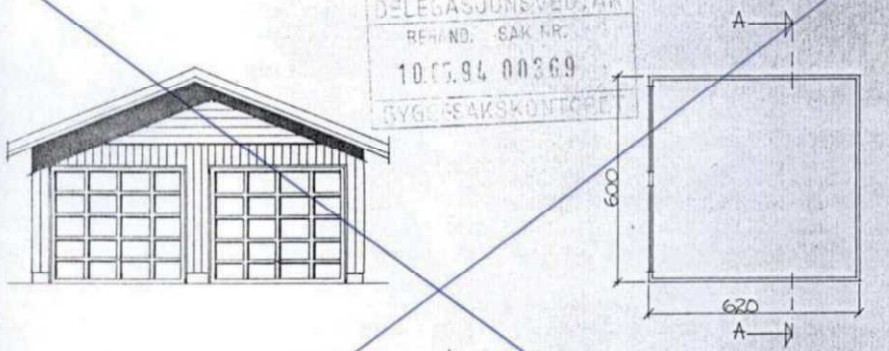


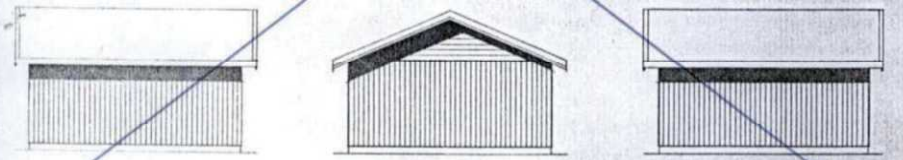


11. 03. 94

Type G-02

DELEGASJONSVEDTAK
BEHANDL. SAK NR.
10.05.94 00369
BYGGESAKSKONTORET





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Myhre Geir
Osvegen 3 D
7053 RANHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/73748/1993 oppgis ved alle henvendelser	12.12.1994

BYGGESTED: MARKAPLASSEN 36 G.nr.: 0002303050000000

BYGGHERRE: Myhre Geir

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG OG GARASJE

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

Arbeidet er besiktiget den 26.01.95

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

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

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

Attesten gjelder bi-leilighet.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

H. Olaussen

Hans Olaussen
BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

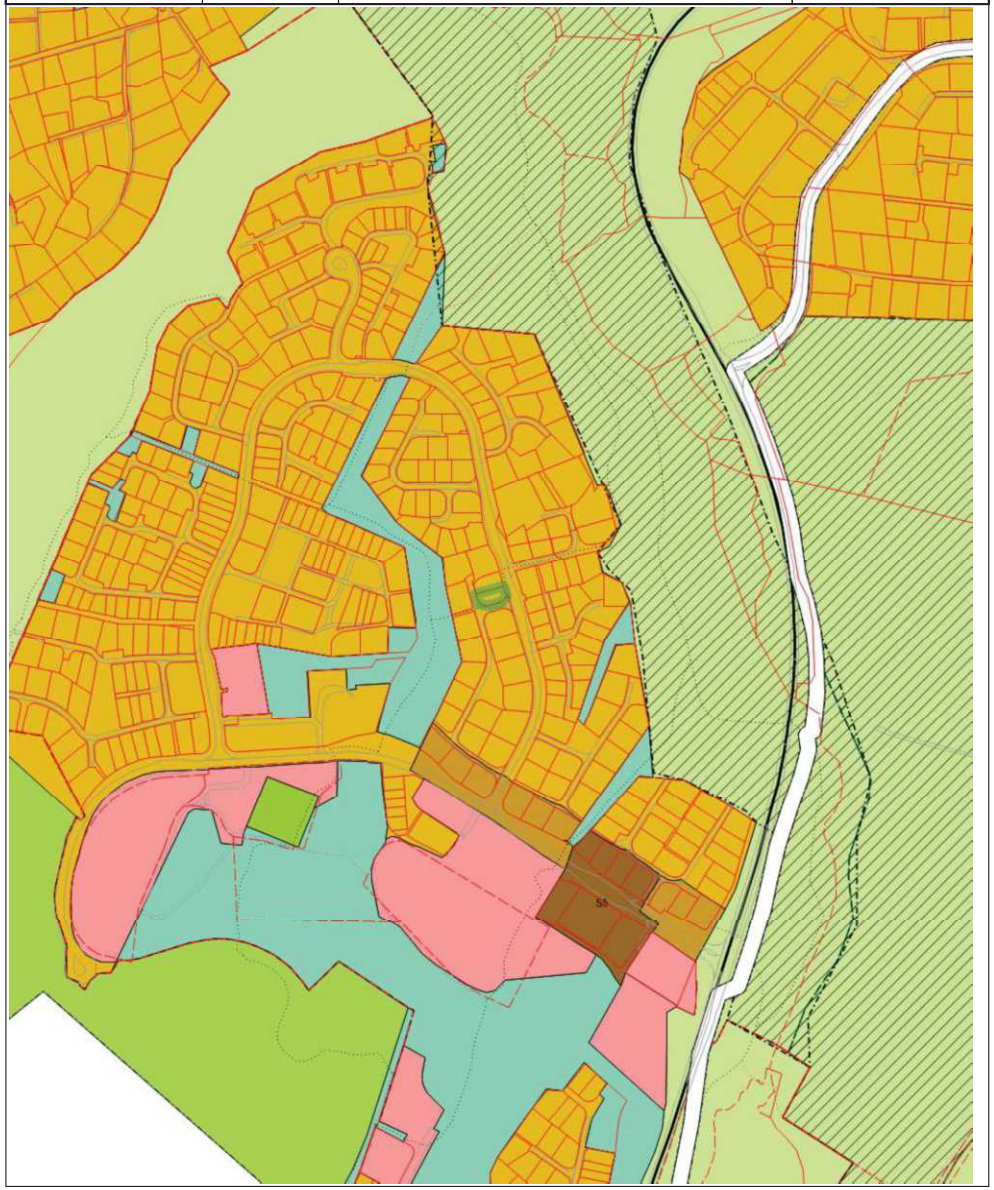
158866/94

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 706	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Markaplassen 36B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

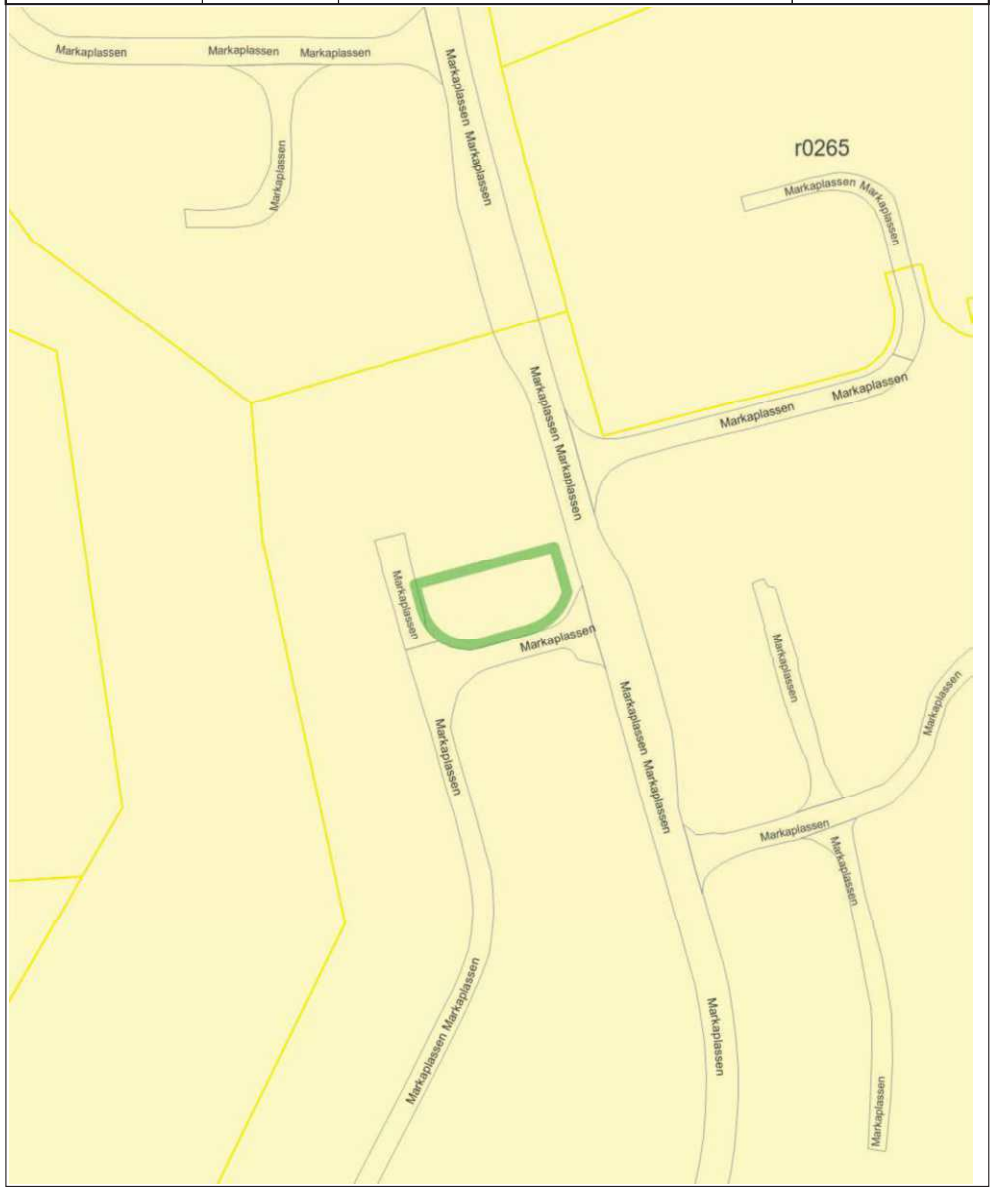
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 706	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Markaplassen 36B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

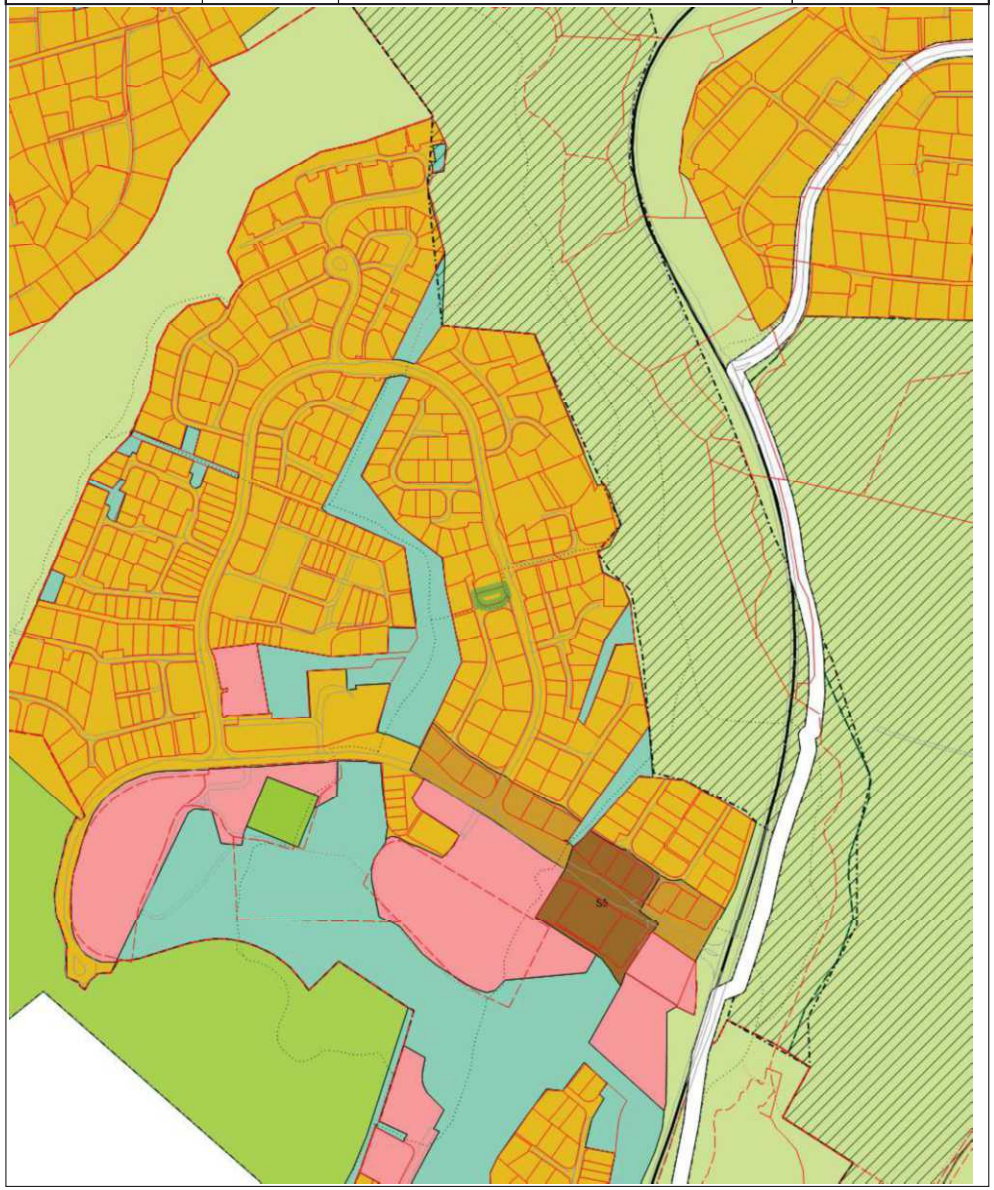
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 706	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Markaplassen 36B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

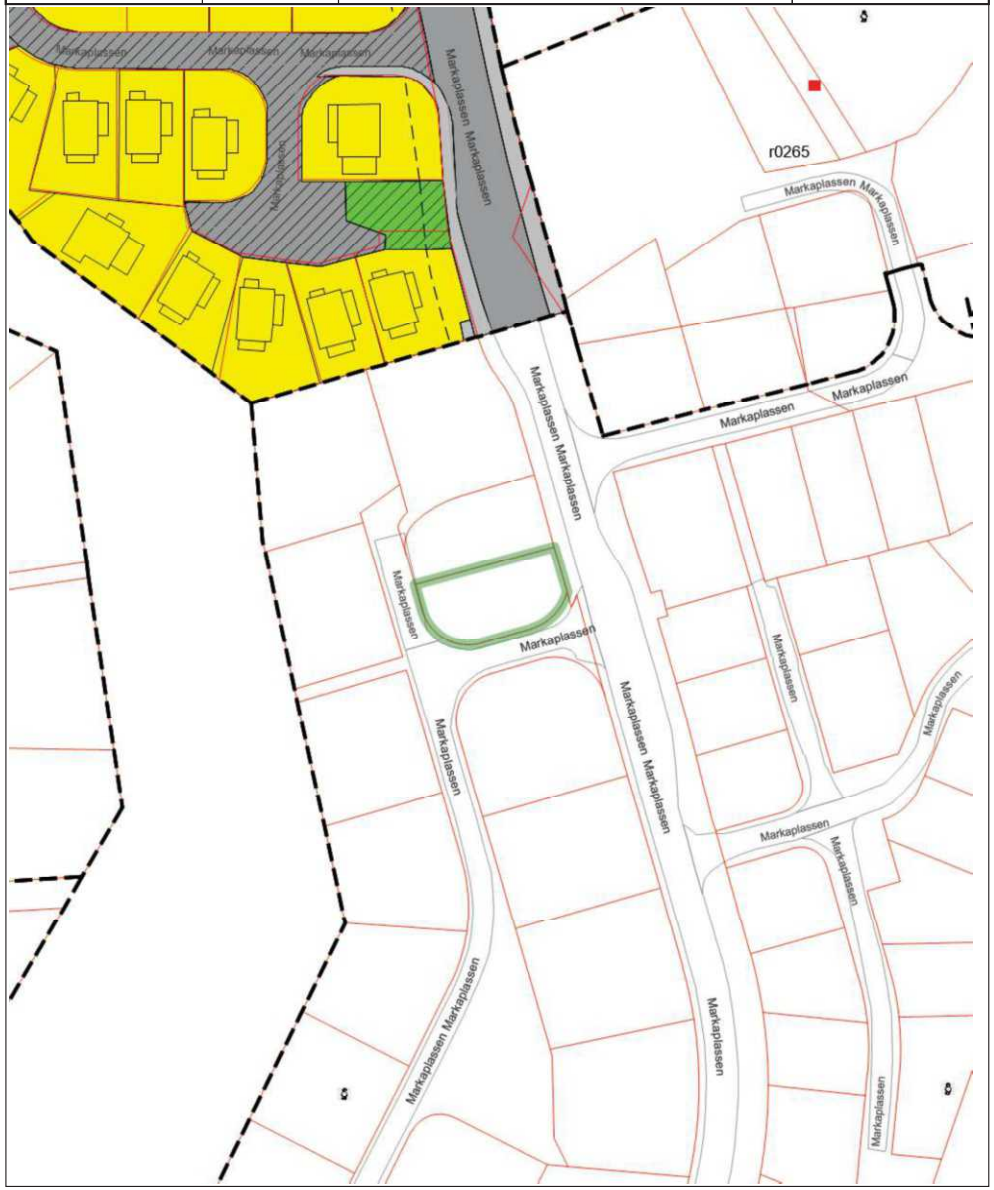
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Nedslagsfelt drikkevann
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - grønn strek
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 706	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Markaplassen 36B 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bolig
- Kjøreveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal

R 265a, b.v. 04.08.87
korrigert ved D.V. 238/87 av 11.11.87.
(vedr. punkt 3.2.)

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B1, B2, B3 OG B4, NEDRE VIKÅSEN, TRONDHEIM KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen ..8.7.87..

Dato for bygningsrådets vedtak. 04.08.87 + Dv. 11.11.87.

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

Planen fastlegger følgende arealbruk for området:

- Byggeområder
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

1.1 Bebyggelsens plassering, etasjetall, typer.

1.1.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet med de angitte etasjetall.

1.1.2 Bebyggelsen skal være frittliggende i forhold til bebyggelse på naboparseller.

Bygningene kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, men ikke nærmere enn 1,25 m. Mot friområde må avstanden til eiendomsgrense være minst 4 m.

I felt B4 kan bolig plasseres med en vegg i nabogrense.

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

1.1.4 Når bolig (-vegg) plasseres i tomtegrense eller er nærmere enn 1,25 m, må det sikres tinglyst rett fra nabo til å ivareta vedlikehold på egen bolig.

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

1.1.6 Parsellene skal bebygges med de hustyper som er angitt på planen.

For felt B1 og B4 er det utarbeid prinsippskisser til hustyper datert 16.02.87 og 23.02.87.

Disse skal være retningsgivende for utforming av boliger i disse feltene.

1.1.7 Hustypene på de ulike felt skal inneholde en planløsning som oppfyller vilkårene til livsløpsbolig.

1.1.8 Boligene innenfor felt B2 og B3 skal bygges ut med de hovedtyper som er vist på planen.

a. Boliger i 1½ etasje. D.v.s. bolig med innredet loftsetasje med evt. knestokk maks. 70 cm. Takvinkelen skal være 34°.

b. Boliger i 1 etasje med evt. vinkel. Knestokk er ikke tillatt på disse. Tillatt takvinkel er 27-34°.

c. Boliger i 1 etasje + sokkel. D.v.s. boliger med innredet underetasje.
Tillatt takvinkel er 27-34°.

1.1.9 Utvidelse av boligene kan tillates innenfor viste byggegrenser.

1.2 Høyder og takform.

1.2.1 Hovedmøneretning skal være i husets lengderetning som angitt på plankartet. Takene skal utformes som saltak.

1.2.2 Mønehøyden skal ikke overstige 9 m.

1.2.3 Takene skal utformes som saltak og utføres med taktekking av sementstein.

1.3 Garasjer.

1.3.1 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.

1.3.2 Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger tilrette for det, tillate oppført frittliggende garasje.

2.0 FRIOMRÅDER

2.1 Bevaring av - og etablering av ny trevegetasjon.

2.1.1 Eksisterende trevegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

2.1.2 I friområdet skal de tregrupper som på plankartet er markert som bevaringsverdige, gjerdes inn under opparbeidelsen av feltene og ved legging av ledninger gjennom friområdet.

2.1.3 De viste ledningstraseer og fyllinger i friområdet skal istandsettes med grasdekke og beplantes med ny trevegetasjon/skogplanting innen 2 år etter utbygging.

2.1.4 Friområdene må ikke tas i bruk til rigg eller lagerplass.

3.0 FELLESOMRÅDER.

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

3.2 Arealet F1 er felles for boligene i felt B1. Tilsvarende er F2, F3 og F4 felles for boligene i B2, B3 og B4. Arealet F2-4 er felles for boligene i felt B2 og B4.

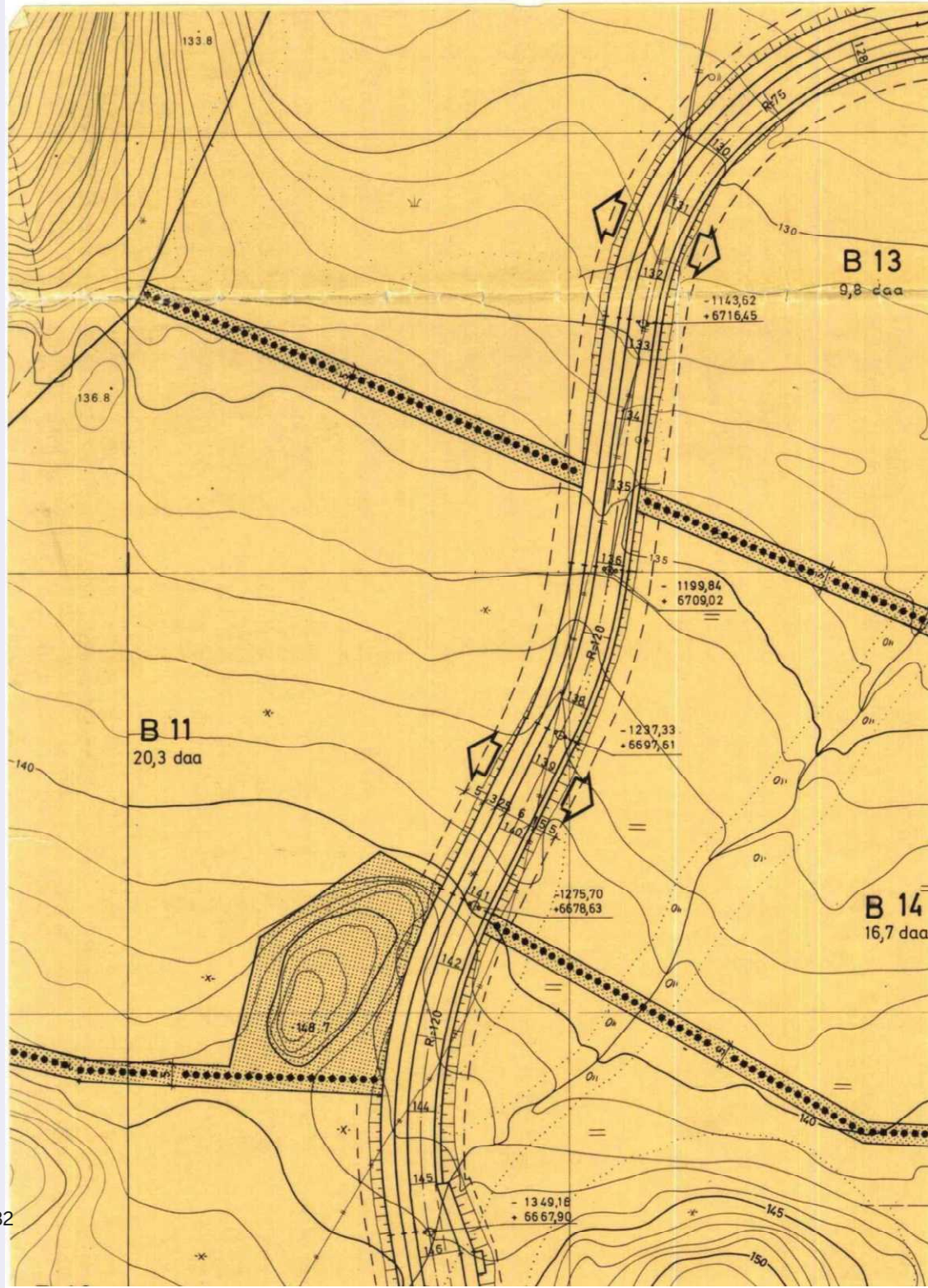
3.3 Felles lekeareal skal skjermes mot trafikkareal.

4.0 FELLESBESTEMMELSER

4.1.1 Hustypene på de ulike felt skal inneholde en planløsning som oppfyller vilkårene til livsløpsbolig.

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

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



ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr. 23 bnr. 305 Markaplassen 36 A og gnr. 23 bnr.706 Markaplassen 36 B påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim Bygningsråds krav i vedtak av 11.02.98 DR. 0236/98 og bindende for oss og senere eiere:

1. Felles vegg i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har samme rett til bruk av felles teniske anlegg.

2. Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldene byggeforskrifter.

3. Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

4. Eierne gir hverandre gjensidig rett til bruk av felles adkomstareal samt plikt til felles vedlikehold av dette.

5. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt eventuelle kabler for strøm, telefon og kabel-TV m.m. over hverandres eiendommer frem til offentlig nett..

Liv Myhre ..... Geir Myhre .....

Liv Myhre Geir Myhre

eiere av g.nr. 23 b.nr. 305 og b.nr. 706

TINGLYST
- 1 APR. 1998
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5475

Doknr: 5475 Tinglyst: 01.04.1998 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Parter

Denne avtalen inngås mellom eierne av følgende eiendommer/boenheter:

Eiendom 1:
Gnr: 23
Bnr: 305
Adresse: Markaplassen 36 A
Eier: Liv Haldis Berg

Eiendom 2:
Gnr: 23
Bnr: 706
Adresse: Markaplassen 36 B
Eier: Marte Lise Myhre

(Eventuelt flere eiendommer/boenheter føres opp ved behov.)

---

2. Bakgrunn

Partene er tilknyttet samme vannmåler og/eller felles tilførsel for kommunalt vann og avløp. Formålet med denne avtalen er å regulere fordeling av kostnader knyttet til vannforbruk, kommunale vann- og avløpsgebyrer, samt drift og vedlikehold av vannmåler.

---

3. Fordelingsnøkkel

Alle kostnader knyttet til:

- kommunale vann- og avløpsgebyrer,
- vannmåler,
- leie, kontroll, utskifting og vedlikehold av vannmåler,
- samt øvrige kostnader direkte knyttet til vannforsyningen,

skal fordeles etter antall personer bosatt i hver boenhet.

Fordelingen beregnes slik:

$$\text{Andel} = \frac{\text{Antall personer i boenheten}}{\text{Totalt antall personer i alle boenheter}}$$

Eksempel:
Dersom én boenhet har 2 personer og den andre har 4 personer, skal kostnadene fordeles med henholdsvis 2/6 og 4/6.

---

4. Registrering av antall beboere

Hver eier plikter å opplyse korrekt antall fast bosatte personer i sin boenhet.

Endringer i antall beboere som varer utover 30 dager skal meldes skriftlig til de øvrige partene uten ugrunnet opphold. Ny fordelingsnøkkel gjelder fra første hele måned etter at endringen fant sted.

---

5. Fakturering og betaling

Den parten som mottar faktura fra kommunen eller annen leverandør skal oversende kopi av faktura til øvrige parter.

Betaling fra de øvrige partene skal skje innen 10 dager etter mottatt betalingsanmodning.

Ved forsinket betaling kan forsinkelsesrente kreves etter lov om renter ved forsinket betaling.

---

6. Varighet

Avtalen gjelder fra dato for underskrift.

Ved salg eller overdragelse av eiendommen trer ny eier inn i avtalen.

---

7. Tinglysing

Partene er enige om at denne avtalen skal kunne tinglyses på de aktuelle eiendommene for å sikre rettigheter og plikter også for fremtidige eiere.

Partene forplikter seg til å signere nødvendige dokumenter for tinglysing.

Kostnader til tinglysing deles likt mellom partene, med mindre annet avtales.

---

8. Tvister

Tvister om forståelsen eller gjennomføringen av avtalen skal søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, kan saken bringes inn for de ordinære domstoler med Trondheim tingrett som verneting.

---

9. Underskrifter

Sted: Ranheim
Dato: 23.05.26

For Eiendom 1

Navn: Liv H. Berg
Signatur: Liv H. Berg.

For Eiendom 2

Navn: Marte L. Myhre
Signatur: Marte L Myhre

MARKAPLASSEN 36B

Nabolaget Markaplassen/Vikåsen - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Markaplassen	Linje 25, 54, 107	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	5 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	8 min / 0.6 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

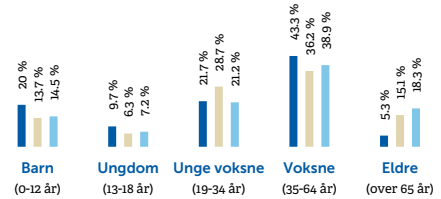
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Vikåsen barnehage (1-5 år)	50 barn	4 min / 0.3 km
Markaplassen barnehage (1-5 år)	71 barn	6 min / 0.4 km
Humlehaugen Doremi barnehage (1-5 ...	90 barn	21 min / 1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen	Post i butikk, PostNord	5 min / 0.4 km
Rema 1000 Ranheim	PostNord	10 min / 0.9 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

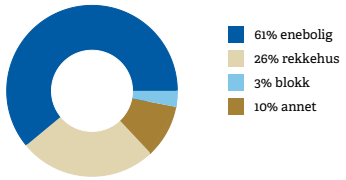
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Vikåsen skole	Aktivitetshall, ballspill	5 min / 0.4 km
Sagplassvegen, balløkke	Ballspill	17 min / 1.1 km
3T-Ranheim		9 min
Sport og Trim		9 min

BOLIGMASSE



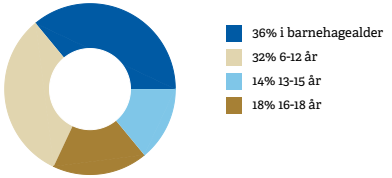
«Nær byen og marka. Gode oppvekstmuligheter for barn og unge, med nærskoler og idrettslag.»

Sitat fra en lokalkjent

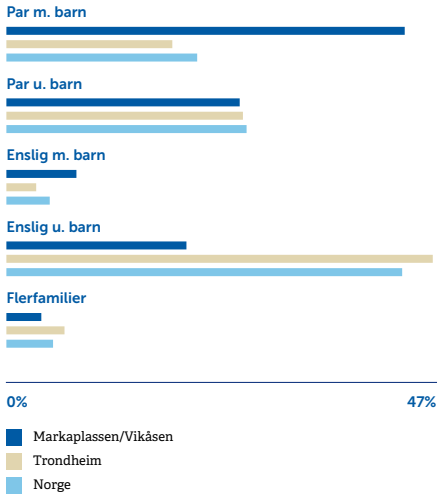
VARER/TJENESTER

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

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

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: 33260076 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Markaplassen 36 B, 7054 Ranheim.
Gnr. 23, Bnr. 706, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 33260076
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.06.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no