



Velkommen til
Reppevegen 125, 7054 Ranheim

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Reppevegen 125
7054 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 590 000,-
Omkostninger	kr	165 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 755 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2001
BRA/BRA-i	192 / 168 m ²
Soverom	3

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:

EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en romslig og innholdsrik enebolig med garasje, beliggende innerst i en rolig blindvei på Reppe.

Huset sto ferdig så sent som i 2001 og har siden vært gjenstand for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger. Boligen har en praktisk planløsning som strekker seg over tre plan, hvor man i sokkeletasjen finner entré, gang, bad nr. 1, vaskerom, to soverom og to romslige boder. I 1. etasje har man en stor stue som er naturlig oppdelt i to soner, lekkert kjøkken fra 2025 på ca. 12 kvm, bad nr. 2 og det tredje soverommet. I loftsetasjen finner man loftstuen som er på hele 21 kvm, og herfra nyter man en helt fantastisk utsikt mot fjorden og Fosnalpene. Her er det også et innredet rom som har blitt brukt som et fjerde soverom, men det gjøres oppmerksom på at rommet opprinnelig er godkjent som bod og ikke er omsøkt hos kommunen.

Ute finner man boligens garasje hvor det er montert elbillader, og det er god plass for flere ekstra biler på gårdsplassen. Prikken over i'en må sies å være husets mange uteplasser som f.eks stor terrasse, balkong og plen - og på sommerstid nyter man solen samlet sett fra tidlig morgen til sen kveld på eiendommen. På baksiden av boligen har skråningen blitt oppgradert til et stort bed med frukttrær, bærbusker og busker som virkelig vil vise seg fra sin beste side når sommeren kommer igjen.

Området består hovedsakelig av familieboliger, og beskrives best som svært barnevennlig. Boligen ligger i naturskjønne omgivelser med tur- og lysløyper rett utenfor stuedøren, og Tjønnstuggu, Solemsvåttan og resten av Strindmarka er populære turdestinasjoner for folk på hele Ranheim. Mange lokale benytter seg av Reppe Søndre sin café hvor det er gårdsutsalg, og det er kort gangavstand til Tjønntuggu friluftsbarnhage og Fykenborg barnhage, og det er etablert en oppgruset gangsti fra området og over til Vikåsen hvor man finner barneskole, ungdomsskole, dagligvarebutikk og idrettshall. Det er også gangavstand til Nydammen som er en populær badeplass for både barn og voksne. Kun 13 minutters kjøring inn til byen.

Kort oppsummert er dette en utmerket bolig for deg som ønsker en romslig enebolig med gode sol- og utsiktsforhold, beliggende i et barnevennlig og naturskjønt område.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse

Reppevegen 125, 7054 Ranheim

Registerbetegnelse

Gnr. 24, Bnr. 354, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 590 000,-
Omkostninger	kr	165 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 755 840,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 164 750,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 165 840,- 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 2068,- for september 2025. Det er 12 terminer pr år.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Andre faste kostnader

Det er pliktig medlemskap i huseierlaget. Selger opplyser at det betales en kontingent på kr. 2.000 pr. halvår som dekker blant annet vedlikehold og brøyting. Selger opplyser videre at det arrangeres et årsmøte og en dugnad hvert år.

Areal

BRA - i: 168 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 192 m²
TBA: 44 m²
GUA: 191.00 m²
ALH: 15.00 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 eksternt 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

Enebolig

Parkering

I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt

Tomt

Tomtestørrelse er 541 m² på eiet tomt.

Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår

2001 ifølge takstmann.

Innhold

Sokkeletasje: Entré, gang, 2 boder, 2 soverom, bad og vaskerom.

1. etasje: Stue/spisestue, kjøkken, bad og soverom.

Loftsetasje: Loftstue og bod (brukes som et fjerde soverom, ikke omsøkt).

Standard

Sokkeletasje:

Entré:

Flis på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Gang med trapp:

Flis på gulv, malt tapet og malt panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Soverom 1:

Laminat på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Bod 1:

Laminat på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap og sentralstøvsuger.

Bod 2:

Laminat på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Bad:

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, gulvmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Flis på gulv, tapet med sokkelflis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med veggskap i finert glatt utførelse og utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, stengekran og vannmåler. Mekanisk avtrekk.

Soverom 2:

Lakkert tregulv, malt tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har sotluke.

1. etasje:

Stue/spisestue:

Parkett på gulv, malte slette overflater og malt panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak med stedvis downlights. Rommet har vedovn, varmepumpe og utgang til altan.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår med flis på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Bad:

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap over servant. Mekanisk avtrekk.

Soverom:

Parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Loftsetasje:

Loftstue:

Lakkert tregulv, malt panel på vegger og malt panel på innvendig tak.

Rommet har tilgang til kneloft.

Bod (innredet som soverom, ikke omsøkt):

Lakkert tregulv, malt panel på vegger og malt panel på innvendig tak.

Rommet har tilgang til kneloft.

Utvendig:

Garasje:

Boligen har garasje hvor hovedkonstruksjonen er av tre og ringmur/støttemur er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har manuell leddport og elbillader.

Utvendig bod:

Boligen har etablert en utvendig bod sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Boden er etablert under altan.

Altan/terrasse:

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk. Altanen har nedgang via trapp til terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner. Altanen har tilkomst fra stue.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i et veletablert boligområde øverst på Reppe, som er et rolig og tilbaketrukket boområde uten gjennomgangstrafikk. Her har man naturen tett på, og området er kjent for å ha et trygt og godt oppvekstmiljø for barn, med nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole. I tillegg er det kort vei til dagligvarebutikk, idrettshall, lekeplasser og fotballbane.

Like i nærheten ligger Strindmarka som byr på flotte turmuligheter. Strindmarka er et svært populært rekreasjonsområde med flere vann og turstier. Ved Solemstjønnen ligger Tjønntuggu, som drives av Ranheim Idrettslag. Dette er et populært og sosialt møtested for hele bydelens befolkning. Fra boligen er det også gangavstand til Nydammen som er en populær badeplass hvor man kan nyte flotte sommerdager.

Videre er det god offentlig kommunikasjon i området som gjør at også andre sentrale servicefunksjoner som blant annet Trondheim sentrum, Sirkus shopping og City Lade, med alle dets fasiliteter, er lett tilgjengelig.

Adkomst

Fra Trondheim følg E6 øst å ta av etter Grilstadtunnelen. Ta til venstre i rundkjøringen og inn på Kochhaugvegen. Der etter ta til høyre i rundkjøringen og inn på Vikelvsvegen. Følg vegen til du kommer til Reppevegen. Følg veien videre i ca. 2 km. Boligen du skal til ligger på venstre side.

Det vil bli godt skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1 etasje over sokkeletasje + loftsetasje. Grunnmur er oppført i betong med støpt plate på mark. Etasjeskillere av tre. Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre og er utvendige kledd med liggende trekledning. Taket har saltakskonstruksjonen og er tekket med taksteinsformede metallplater. Vinduer med 2- lags isolerglass. Dette i følge takstmansens rapport.

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarer på kjøkken følger handelen. Lampen over spisebordet i stuen, samt hyllene ved siden av spisebordet, medfølger ikke handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakyndig 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 brukslitasje 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 er utstedt ferdigattest den 27.08.2001

Loftstue, bytte av vinduer og soverom. Bruksendring til oppholdsrom og lagerrom (bod) er byggemeldt og godkjent av Trondheim kommune den 28.06.2023, ferdigattesten for tiltaket er datert 22.08.2023.

Oppvarming

Elektrisitet, varmpumpe og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

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

Energimerking

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

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende tettbebyggelse i henhold til Kommuneplanens arealdel 2022-2034.

Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet boligbebyggelse, offentlig kjørevei, privat veg, frisiktsoner, felles lekeareal og friluftsområder med PlanID r0392.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er tilknyttet privat veg med tinglyst adkomstrett.

Skattemessig formuesverdi

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

kr 1 562 899,- for 2023

Sekundærverdi kr 6 251 597,-.

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

Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger

Eier

Jon Vetle Verstad Waldal og Karen Anna Benan

Heftelser og servitutter

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 4521

Dato: 14.03.2000

Bruksrett, bestemmelse om vedklikehold

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 11844

Dato: 12.07.2000

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

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

Andre relevante opplysninger

Takstmannens kommentar til areal:

Det er etablert en utvendig bod sammenbygd med boligen, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent. Etter gjeldende regelverk anses slike bygg som en del av hovedbygningen. Dette innebærer at tiltaket er søknadspliktig, selv om bruksarealet er under 15 m².

Opprinnelig lagerrom på loft brukes i dag som soverom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Altanen er også utvidet.

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

Det er også utført endringer fra opprinnelig planløsning: Vegg mellom stue/kjøkken tatt ned eller delvis fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Meglers kommentar til areal:

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder utvendig bod som er søknadspliktig og at en bod på loft er innredet og benyttes som soverom. Rommet oppfylder kravene til rom for varig opphold, men bruksendringen er ikke byggemeldt og søkt godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr. megler for nærmere informasjon.

BRA-e 16 kvm : Garasje/bod som er sammenbygget/tilbygget med i boligen, men som ikke har direkte adkomst fra boligen.

Det er pliktig medlemskap i huseierlaget. Selger opplyser at det betales en kontingent på kr. 2.000 pr. halvår som dekker blant annet vedlikehold og brøyting. Selger opplyser videre at det arrangeres et årsmøte og en dugnad hvert år.

Meglers vederlag

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

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).

Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).

Rabatt provisjon kr 21 800,- (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.

Meglernes rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 3.203,-

Fotograf kr. 4.000,-

Tilstandsrapport kr. 15.000,-

Stylist (veiledning) kr. 1.800,-

Trykk av annonsemateriell kr. 1.500,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

·Fremtind forsikring

·HELP Forsikring

·Vend Marketplaces (Finn.no)

·Visma by Broker

·SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

Tilstandsrapport/takst

Utført 20-10-2025 av Vegard Garvik i Obron Midt AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Utvendige trapper

Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater Gulv

TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom - Etasje 1 - Bad - Ventilasjon

Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Ventilasjon

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Utvendig - Altan
Utvendig - Utvendig bod
Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Varmepumpe
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Tomteforhold - Terrengforhold
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Boligselgerforsikring

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

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: 2025. Firmanavn: Promur AS. Beskrivelse av arbeidet: La i 2025 nye silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg på badet i første etasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere. Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført: 2024. Firmanavn: Tak- og fasadevask AS. Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av mose på tak på hus og garasje. Hvilket år ble jobben fullført: 2024. Firmanavn: Faglært familiemedlem. Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier på ene siden av huset. Utført av familiemedlem som er faglært.

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: 2025. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs/stikk i forbindelse med oppussing av kjøkken og omlegging etter riving av vegg.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere. Ja. Tidligere eier skiftet ut vinduer i loftetasje til større vinduer. Innleid snekker gjorde arbeidet og søknad om endring er godkjent av kommunen. Kjøkken er pusset opp i 2025. I den forbindelse ble vegg mellom stue og kjøkken fjernet for å sette inn kjøkkenøy. Er tiltaket godkjent av kommunen: Ja. Loftet er endret fra bod til oppholdsrom.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ja.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart. Ja. Taket i bod som ligger under bad ble fjernet grunnet mistanke om fukt. Taket ble fjernet og tilsett av faglært fra forsikringsselskap. Ingen fukt eller lekkasje funnet. Midlertidige plater skrudd opp etterpå.

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 mangelsansvar kan 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: 20.10.2025
- Selgers egenerklæring datert: 24.10.2025
- Energiattest
- resultatregnskap 2022
- Protokoll ordinært årsmøte 2023
- Byggegodkjente tegninger datert 24.02.2000
- Ferdigattest, datert 27.08.2001
- Situasjonkart

- Reguleringskart m/ bestemmelser
- 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









POST















































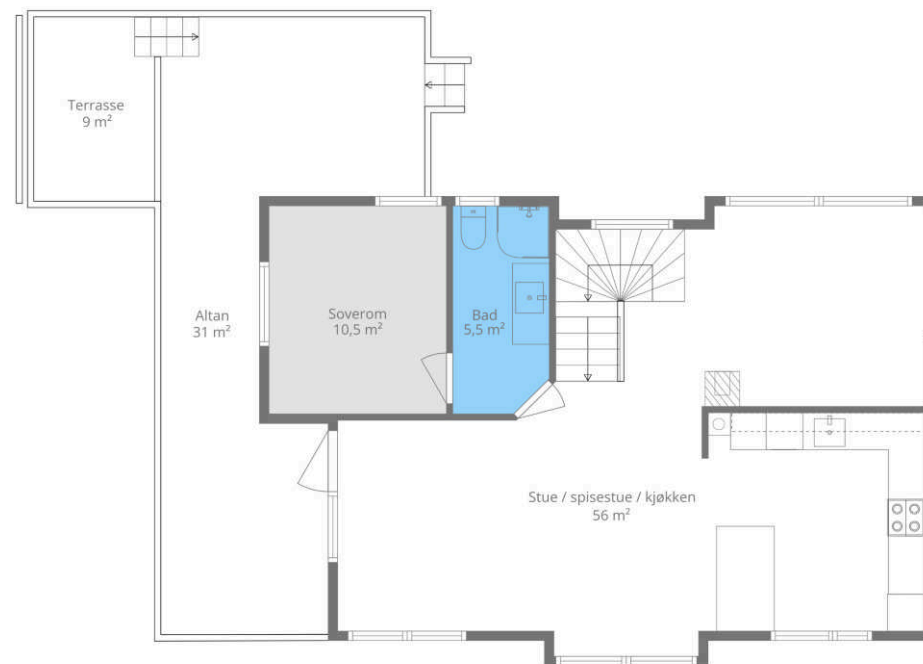








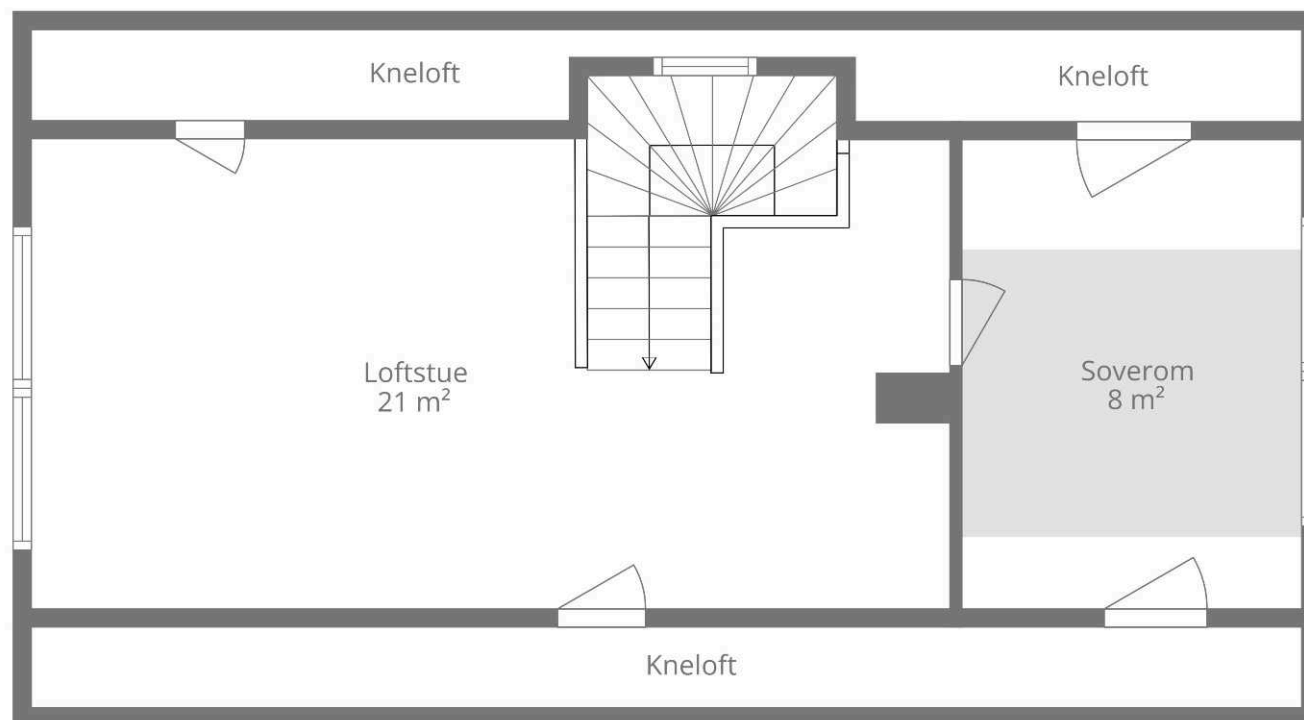
Mål beregnes med cubicasa-teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



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

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

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Reppevegen 125 , 7054 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 24, bnr. 354

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 168 m²



Vi berømmes mest av våre samarbeidspartnere. Du velles å være trygg på tilbudet, men ikke garantier.

Befaringsdato: 20.10.2025 Rapportdato: 28.10.2025 Oppdragsnr.: 21752-1491 Referansenummer: IC3747

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



Rapportansvarlig

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

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.

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 fuktøk.

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 forberedt.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal god stand, hvor det ikke er behov for umiddelbare tiltak (normal/forventbar alder- og bruksslitasje legges da til grunn for de enkelt bygningsdelene som er beskrevet i rapporten). Det er likevel enkelte avvik og bygningsdeler som er av eldre beskaffenhet og som kan kreve tiltak innen rimelig tid, så vær obs dette. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført i 1 etasje over sokkeletasje + loftstasje. Grunnmur er oppført i betong med støpt plate på mark. Etasjeskillere av tre. Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre og er utvendige kledd med liggende trekledning. Taket har saltakskonstruksjonen og er teknet med taksteinsformede metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebeholder. Videre er det speilskap over servant. Mekanisk avtrekk.

Bad sokkeletasje

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, gulvmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebeholder. Videre er det speilskap over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Flis på gulv, tapet med sokkelflis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med veggskap i finert glatt utførelse og utslagsvask med 1-greps blandebeholder. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, stengekran og vannmåler. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår med flis på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskum og 1-greps blandebeholder med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som fryskjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer.
Rørfordelerskap.
Varmtvannsbereeder.
Varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er etablert en utvendig bod sammenbygd med boligen, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent. Etter gjeldende regelverk anses slike bygg som en del av hovedbygningen. Dette innebærer at tiltaket er søknadspiktig, selv om bruksarealet er under 15 m². Opprinnelig lagerrom på loft brukes i dag som soverom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Altanen er også utvidet.

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

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

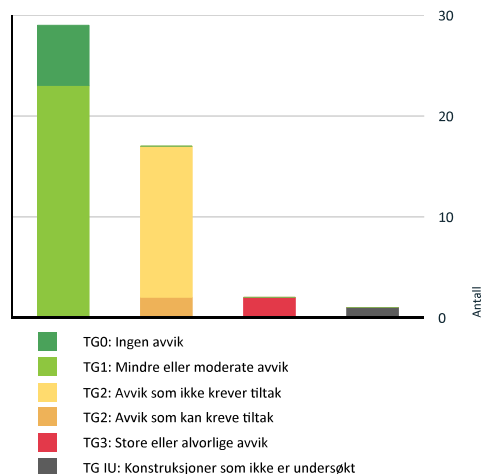
Det er også utført endringer fra opprinnelig planløsning: Vegg mellom stue/kjøkken tatt ned eller delvis fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspiktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Garasje

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

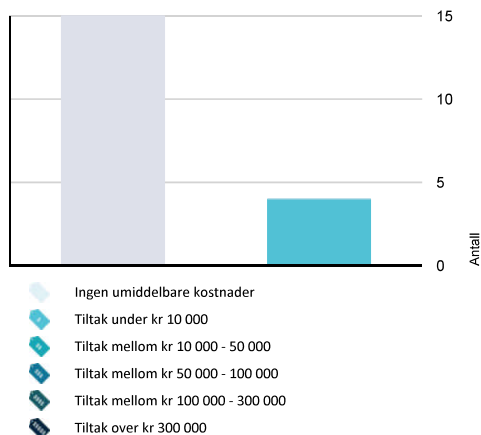
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Altan [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2001

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og/eller fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige uten sikring. Ev. nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

! TG 1 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2001 Kilde: Eier

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har liggende bordkledning. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er sperrekonstruksjon i tre, hvor det fra underliggende rom er åpent opp til skråtak. Store deler av takkonstruksjonen er lukket, og det er derfor vanskelig å vurdere tilstanden på de skjulte bygningsdelene. De delene av konstruksjonen som er synlige, er inspisert fra kneloftet. Kneloftene er kun inspisert fra inspeksjonslukene, da rommene var fullt oppbevart og ikke tilgjengelige for nærmere kontroll. Tilstandsgraden vurderes derfor ut fra det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist at dampperren i kneloftet ikke er tilstrekkelig festet. Dette kan føre til at kald luft trenger inn i konstruksjonen og over tid kan danne kondens, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid for bygningsdelene.

Dampsperrrens funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge ut i kalde konstruksjonsdeler, hvor det kan kondensere og forårsake skader. Det ble ikke registrert synlige følgeskader som følge av dette på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dampperren bør festes tilstrekkelig for å hindre at kald luft trenger inn i konstruksjonen og for å redusere risikoen for kondens og fuktskader, som over tid kan svekke bygningsdelene og forkorte levetiden. Manglende utbedring kan føre til skjulte skader som ikke nødvendigvis er synlige ved inspeksjon.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer og altandør med 2-lags glass. Vinduer på loftstue er fra 2022.

Vinduene er fortsatt i god stand, alder tatt i betraktning. For å opprettholde dagens standard på vinduene må vedlikehold jevnlig vurderes og utføres.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG-1 Hovedytterdør

Ytterdør i malt/fabrikkmalt utførelse med glassfelt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG-2 Altan

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk. Altanen har nedgang via trapp til terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner. Altanen har tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er i hht. krav da bygget/bygningsdelen var ny. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygningsdelen er utført i hht. de kravene som forelå da bygningsdelen/bygningsdelen var ny.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG-3 Utvendige trapper

Utvendige trapper fra altan er oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til plen mangler rekkverk. Som hovedregel (jfr. TEK17) skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk. Nivåforskjeller til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Selv om høyden ned til bakken er relativt lav, utløser den likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall. Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for eventuelle tiltak, for eksempel av hensyn til barns sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG-2 Utvendig bod

Boligen har etablert en utvendig bod sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Boden er etablert under altan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råte i bordkledningen ned mot grunn, spesielt ved taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, spesielt ved taknedløp, for å hindre videre utvikling av råte i både kledning og underliggende veggkonstruksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til omfattende reparasjonsbehov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG-1 Overflater

Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

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

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

TG-1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i sokkelplan er støpt dekke/plate på mark. Enkel nivellering blir utført som stikkkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

Tilstandsrapport

TG-2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG-2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn plassert på stue i 1 etasje. Sotluke er påvist på soverom i sokkeletasje. Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. For eventuell ytterligere kontroll av piper (trykktesting/kamerakontroll o.l.) for ildstedet må det lokale feiervesenet kontaktes.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Sotluken lot seg ikke inspisere da den var fuget igjen på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å åpne den for kontroll. Det anbefales at tilkomst til sotluken etableres for å muliggjøre fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG-2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har sokkelplan med murte eller støpte vegger mot terreng, som er innkledd eller delvis innkledd med trekonstruksjoner. Det er gjennomført hulltaking og stedvis fuktsøk/stikkmålinger med fuktindikator i overgangen mellom vegg og gulv. Ingen tegn til unormale forhold ble registrert. Hulltaking ble utført under trapp.

Fravær av funn på undersøkelsesstedene utelukker ikke at det kan finnes avvik i andre vegger eller rom. Innkledninger mot murflater anses som risikokonstruksjoner, da de kan gi risiko for opphopning av fukt eller kondens. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader dersom konstruksjonen eller ventilasjonen ikke er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved hulltaking observert bruk av dampsperre i utlekket veggkonstruksjon i sokkeletasjen. Dette anbefales kun i tilfeller hvor mer en halvparten av veggen er over terrengnivå. I øvrige tilfeller bør det ikke brukes innvendig dampsperre, da denne hindrer uttørring av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig per dags dato, men forholdet bør holdes under oppsikt og vær obs på ev. utvikling i fremtiden. Ved fremtidig oppgradering av sokkeletasjen anbefales det å fjerne eller endre dampsperran i utlekket veggkonstruksjon der mer enn halvparten av veggen er under terrengnivå, for å sikre at eventuell fukt kan tørke ut. Dersom dampsperran beholdes, øker risikoen for opphopning av fukt og utvikling av skjulte fuktskader i konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG-1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

TG-1 Innvendige dører

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG-1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor gulvet er tilnærmet flatt med noe motfall.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Høydeforskjellen fra sluk til gulvnivå ved dør er målt til ca. -0,6 mm, noe som innebærer motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avviket med motfall bør utbedres dersom det skal lukkes, men det har liten praktisk betydning ved bruk av dusjkabinett som i dag, da dette begrenser risikoen for vann på gulvet ved normal bruk.

Det anbefales å etablere en tett oppkant under dørblad/terskel for å hindre overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom, da motfallet medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader ved en eventuell lekkasjesituasjon. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Sluket er plassert under dusjkabinettet som ikke lar seg flytte enkelt pga. omkringliggende inventar (toalett og servantskap), noe som gir begrensede muligheter for inspeksjon og rengjøring.

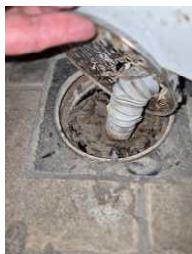
Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebeholder. Videre er det speilskap over servant.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk for boligen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det anbefales å etablere tilluftventil/-spalte i/under dørbladet for mer optimalt avtrekk når døren er lukket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (trapp) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Våtrommets membran/tettesjikt og overflater er ikke endret siden byggeåret. I følge tidligere salgsoppgaver, ble rommet oppgradert med ny servantinnredning, dusjvegg og dusjgarnitur i 2021 av tidligere eier.

Årstell: 2001 Kilde: Eier

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Det nevnes at det på befaringsdagen ble påvist hull våt sone etter tidligere innfestinger, men hullene er fuget. En bør av til sjekke hullene og ev vedlikeholde med ny silikon ved behov.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre liten risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å etablere en tett oppkant under dørblad/terskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom. Avviket bom i flis krever ingen tiltak så lenge flisene ikke løsner, og tettesjiktet forblir intakt. Vær likevel obs på at flis med bom har lettere for å sprekke ved støt/trykk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det ble ikke påvist symptomer på utilsikket fukt. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. På sikt kan det vurderes lukket dusjkabinett som forebyggende tiltak i påvente av en fremtidig renovring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, gulvmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebeholder. Videre er det speilskap over servant.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk for boligen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere tilluftventil/-spalte i/under dørbladet for mer optimalt avtrekk når døren er lukket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SOKKELETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.

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

Selv om eksponeringsnivået er lavere, regnes et vaskerom fortsatt som et våtrom.

Gulv og andre utsatte flater skal derfor være utført med vanntett sjikt, slik at konstruksjonene tåler vannsøl og fukt. Dette gjelder spesielt hele gulvflaten, som skal ha tilfredsstillende fall og mulighet for trygg avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tapet med sokkelflis på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 13 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å etablere en tett oppkant under dørbord/terskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med veggskap i finert glatt utførelse og utslagsvask med 1-greps blandebeholder. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, stengekran og vannmåler.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventiltravtrekk via ventil med tilluftspalte under dørbord.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med flis på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak.

Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskum og 1-greps blandebeholder med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

På kjøkkenet er det etablert lekkasjvarsler med sensor på gulvet som stenger vanntilførsel til oppvaskmaskinen hvis det oppstår lekkasjer.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2001 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via felles avtrekk for boligen (ev. avvik kan også være beskrevet under de respektive poster). Avtrekksvifte er plassert på kneloft, men anlegget er ikke videre vurdert. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe montert i trapp til stue i første etasje. Fungerer som tiltenkt på befæringsdagen. Ikke videre vurdert.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft-til-luft varmpumper har en forventet levetid på 10–15 år. Levetiden kan forlenges ved regelmessig vedlikehold og korrekt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter plassert på vaskerom. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2000 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG II Sentralstøvsuger

Boligen har etablert sentralstøvsuger hvor sentralen er plassert i underetasjen til hoveddel. Anlegget er ikke videre vurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod. Kontroll av det elektriske anlegget ble utført i 2022 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring finnes fra da anlegget ble kontrollert.

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuksikring/dreneringen er fra byggeår og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuksikret med grunnmursplast. Ved hulltaking og fuksøk på lukkede konstruksjoner og ved visuelle observasjoner i sokkeletasje ble det ikke registrert forhold som tilsier at det er svikt i utvendig fuksikring/drenering.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong som er utført og innkledd på innsiden, og delvis skjult under bakkenivå på utsiden. På grunn av dette blir også kontrollen meget begrenset. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mellom bolig og garasje er av støpt betong. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og forstøtningsmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til rekkverkshøyder. For lavt rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko for fallulykker.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrenghorhold

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

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge Kartverket, NVE og NGI er total fysisk risikoscore for snø- og steinskred for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyest risiko.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

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

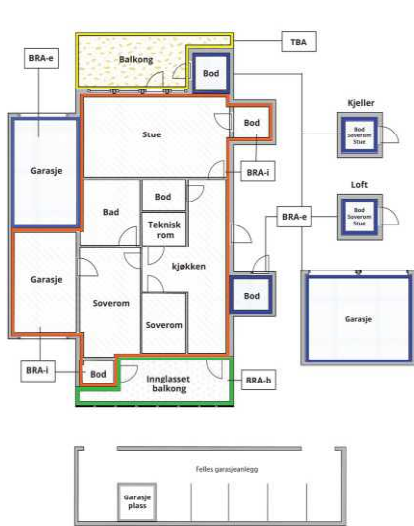
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	73			73	40		73
Loftsetasje	29			29		15	44
Sokkeletasje	66	8		74	4		74
SUM	168	8			44	15	191
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue/spisestue, kjøkken, bad, soverom		
Loftsetasje	Loftstue, soverom		
Sokkeletasje	Entré, gang m/trapp, bad, vaskerom, 2 soverom, 2 boder	Utvendig bod	

Kommentar

GUA: Arealer med gulv i kneloft bak knevegger er ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert en utvendig bod sammenbygd med boligen, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent. Etter gjeldende regelverk anses slike bygg som en del av hovedbygningen. Dette innebærer at tiltaket er søknadspliktig, selv om bruksarealet er under 15 m². Opprinnelig lagerrom på loft brukes i dag som soverom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Altanen er også utvidet.

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

Det er også utført endringer fra opprinnelig planløsning: Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller delvis fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: I forbindelse med oppgraderinger av kjøkken i 2025, samt skifte av vindu på loft i 2023. Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Arealer

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: Garasje/bod som er sammenbygget/tilbygget med i boligen, men som ikke har direkte adkomst fra boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	15
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Vegard Berg Garvik Karen Anna Benan	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	24	354		0	541.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Reppevegen 125

Hjemmelshaver

Waldal Jon Vetle Verstad, Benan Karen Anna

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 250 000	2023	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boligen har garasje hvor hovedkonstruksjonen er av tre og ringmur/støttemur er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har manuell leddport og elbillader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.10.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	98	Nei
Egenerklæringsskjema	24.10.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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: Bygverkets 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 slitasjeegrad: 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 godkjenning 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

Jon Vetle Verstad Waldal

Karen Anna Benan

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Reppevegen 125

7054 Ranheim

5001-24/354/0/0



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?:** 2025

Firmanavn: Promur AS

Beskrivelse av arbeidet: La i 2025 nye silikongfuger i overgang mellom gulv og vegg på badet i første etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Tak- og fasadevask AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av mose på tak på hus og garasje.

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

Firmanavn: Faglært familiemedlem

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier på ene siden av huset. Utført av familiemedlem som er faglært.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs/stikk i forbindelse med oppussing av kjøkken og omlegging etter riving av vegg.

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?

• **Ja**

Tidligere eier skiftet ut vinduer i loftetasje til større vinduer. Innleid snekker gjorde arbeidet og søknad om endring er godkjent av kommunen.

Kjøkken er pusset opp i 2025. I den forbindelse ble vegg mellom stue og kjøkken fjernet for å sette inn kjøkkenøy.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Loftet er endret fra bod til oppholdsrom.

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 ferdiggattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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 er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Taket i bod som ligger under bad ble fjernet grunnet mistanke om fukt. Taket ble fjernet og tilsett av faglært fra forsikringsselskap. Ingen fukt eller lekkasje funnet. Midlertidige plater skrudd opp etterpå.



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.

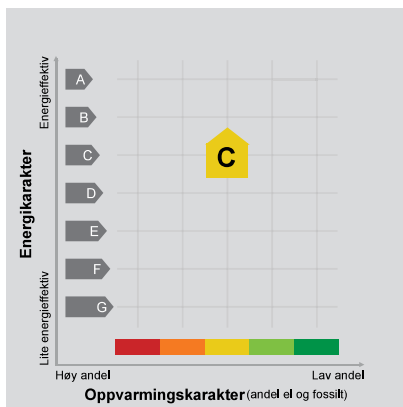
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Reppevegen 125
Postnummer	7054
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	354
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21025828
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183034
Dato	22.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Luft kort og effektivt** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggsaker.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 5: 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 ilt. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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 7: 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 spjellet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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. Kjøøl - 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Konto Regnskap 2022

Dato	Tekst	Bilag nr.	Inn	Ut	Saldo
	Saldo pr 01.01.2022				#####
#####	Bankgebyr			1,50	#####
#####	NTE Strøm			274,26	#####
#####	Trondheim kommune, eiendomsavgift			345,00	#####
#####	Bankgebyr			3,00	#####
#####	NTE Strøm			298,82	#####
#####	Bankgebyr			1,50	#####
#####	NTE Strøm			271,37	#####
#####	NTE Strøm			238,72	#####
#####	Bankgebyr			3,00	#####
#####	Trondheim kommune, eiendomsavgift			350,00	#####
#####	Bankgebyr			1,50	#####
#####	NTE Strøm			253,53	#####
#####	Grenstad, brøyting			#####	#####
#####	Ole T Nyvoll, 123 - halv 2022		2.000,00		#####
#####	NTE Strøm			206,20	#####
#####	Bankgebyr			8,50	#####
#####	Jørn Øie, 129 - hele 2022		4.000,00		#####
#####	Ole T Nyvoll, 123 - halv 2022		2.000,00		#####
#####	Tore H, 115 - hele 2022		4.000,00		#####
#####	Martin Panzner, 117 - hele 2022		4.000,00		#####
#####	Rune Setsaas, 125 - hele 2022		4.000,00		#####
#####	NTE Strøm			197,44	#####
#####	Bankgebyr			1,50	#####
#####	NTE Strøm			188,50	#####
#####	Bankgebyr			1,50	#####
#####	Trondheim kommune, eiendomsavgift			385,00	#####
#####	Bankgebyr			1,50	#####
#####	NTE Strøm			110,49	#####
#####	Bankgebyr			1,50	#####
#####	Trondheim kommune, eiendomsavgift			350,00	#####
#####	NTE Strøm			132,86	#####
#####	Bankgebyr			3,00	#####
#####	NTE Strøm			258,18	#####
#####	Bankgebyr			1,50	#####
#####	Ruben Edna, 121, hele 2022		4.000,00		#####
#####	Rune Loholt, 127		4.000,00		#####
	Saldo pr 31.12.2022		#####	#####	

Resultat 2022 **4.110,13**

Referat årsmøte 2023 i Ranheimskleiva Velforening

Tid og sted: Mandag 24. april kl. 18:00 i Reppeveien 121

Sak 1: Godkjenning av møteinnkalling

Møteinnkallingen ble godkjent.

Sak 2: Økonomi/regnskap 2022

Ruben gikk gjennom regnskap for 2022.

Saldo pr 31.12.2022 er på 42.229,-. Overskudd 2022 ble på 4110,-. Kostnader for brøyting sesongen 22/23 er ikke mottatt og vil utgjøre 23.000 + moms.

Vi beholder årskontingent på 4000,- som betales inn i løpet av juni. Hvis kostnadene med brøyting øker ytterligere vil vi måtte vurdere en økning av årskontingenten i 2024.

Sak 3: Snømaking vinter 2022/2023 - alt i orden, er vi fornøyd?

Kvaliteten på brøytingen oppleves som bedre en tidligere år. Kunne gjerne vært brøytet noe tidligere på dagen/ettermiddag – kommer gjerne først sent på kveld. Bemerkes også at prisen virker høy i forhold til tidsbruk og prising av nabolaget. Vil forsøke å forhandle på pris før neste sesong igjen.

Sak 4: Saker fra årsmøte i 2022 – status og oppfølging

- Støv fra vei opp til Tjønstuggu, - Ole Torbjørn sender ny mail i år til Trondheim kommune med oppfølging om salting av Tjønstugguveien.
- Ruben fortsetter som kasserer
- Sluk / avløp i gaten har tilsynelatende fungert bedre enn forrige år. Vi gjøre ikke noe mer med dette for øyeblikket.
- Sommerfest planlegges til fredag 9. juni kl 19:00. Dugnad torsdag 8. juni for å sette opp telt (Martine + Geir setter opp telt ved behov, Robert har lagret telt hos seg).

Sak 5: Vårdugnad, planlegging og dato

Kosting av veien gjennomføres i forkant av dugnaden. Veien ned til krysset ved 123/117 utføres av 125, 127 og 129. Nedre del koster av de øvrige, 115, 117, 121 og 123.

Dugnaden settes til den 10.mai klokken 17:00+.

(De som ikke kan delta denne dagen tar en egeninnsats på annet tidspunkt)

Oppgaver:

- Feiing og spyling av gaten.
- Vurdere fjerning av gjerde ved lekeplassen. Geir sjekker med nye eiere av 129 først. Evt reparering og maling av gjerdet.
- Raking/rydding av skråningen og lekeplassen.
- Tynne ut evt. trær/busker i skråningen mot veien til Tjønstuggu.
- Sjekke for rask/søppel som evt. har samlet seg ved risten i utløpet av bekken.
- Lekeplassen internkontroll sjekke gjennom lekestativ, sand o. l. Ruben ser om vi kan få på plass et enkelt internkontroll skjema.

Sak 6: Eventuelt

Reppeveien 121 innehar leder vervet for 2.år i 2024. Etter deres 2-årsperiode går oppgaven til 123.

Møtet ble avsluttet kl: 20:30.



Overhalla Industrier AS
Skogmo
N-7863 OVERHALLA

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
98/15126
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
27.08.2001

REPPEVEGEN 125, FERDIGATTEST

Byggested: REPPEVEGEN 125 G.n/brnr.: 24/177
Ansvarlig søker: Overhalla Industrier AS
Tiltakshaver: Overhalla Industrier AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 27.08.2001.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0447/00.

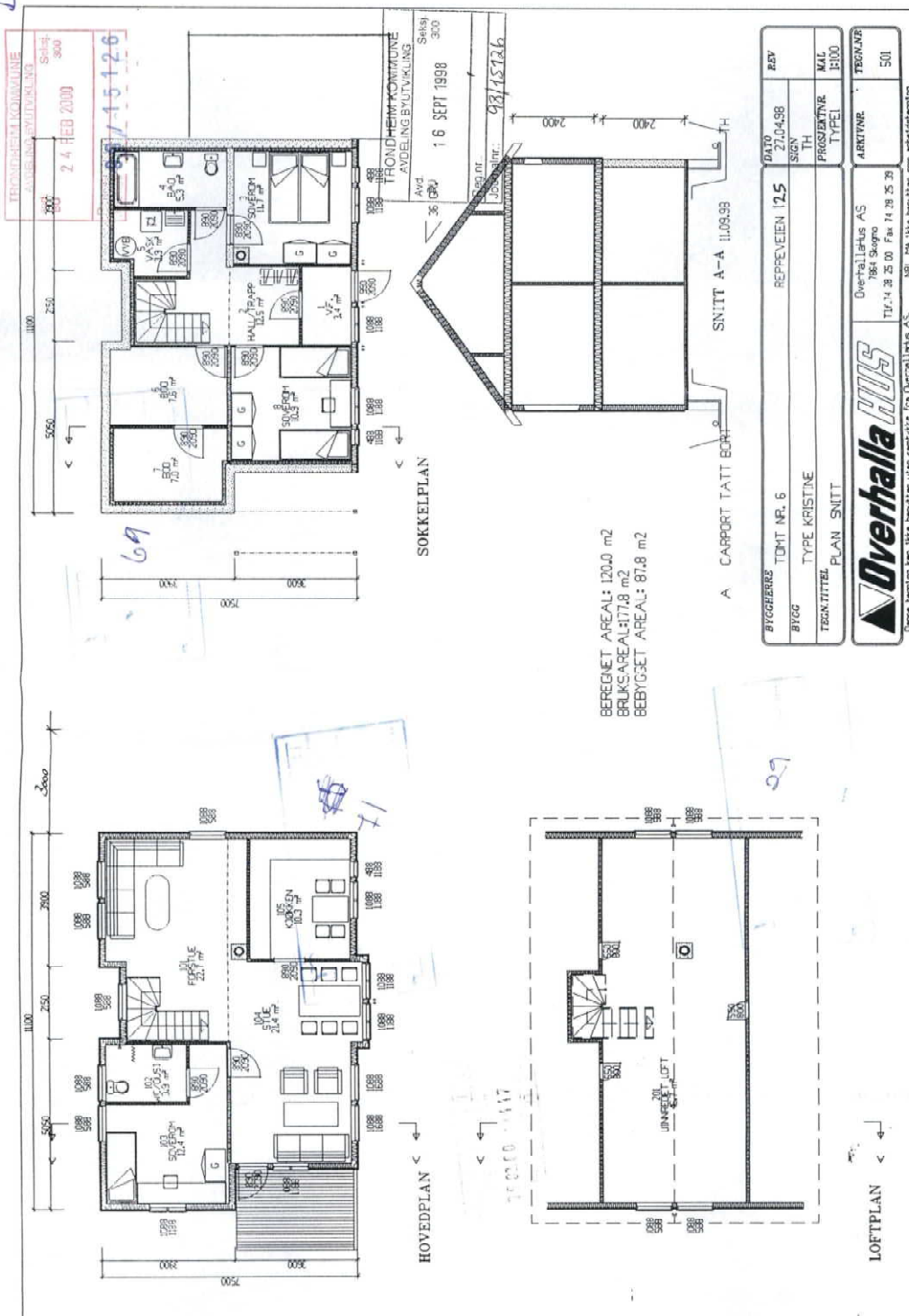
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

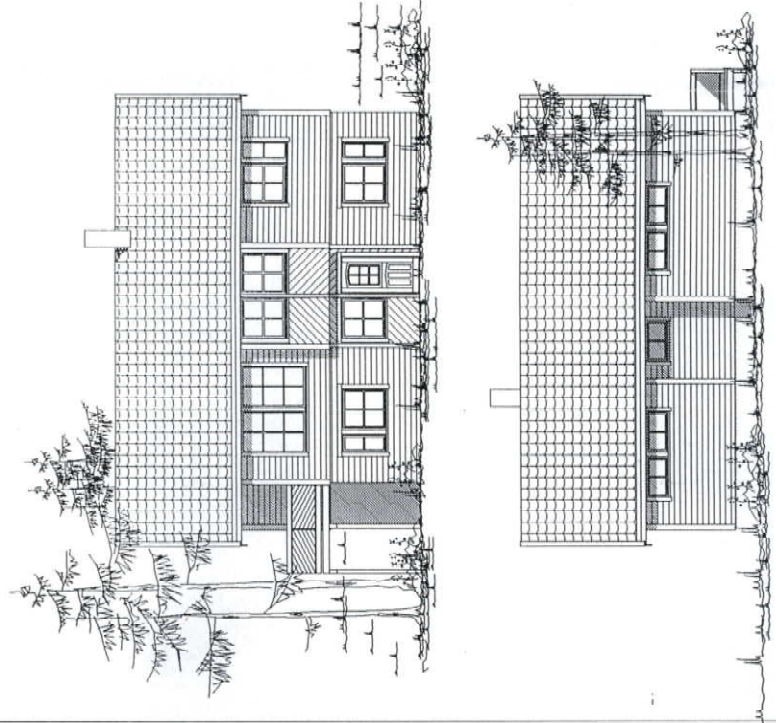
Bente Hågrønning
Bente Hågrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
Knut Skaanes
saksbehandler

Postadresse: 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72546381
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

e-postadresse: plan-og-bygningsenheten.postmottak@trondheim.kommune.no
internetadresse: www.trondheim.kommune.no/plan-bygning





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Saksnr. 300
Avt. BU 24 FEB 2000
Prosjekt Journalnr. 98/15126

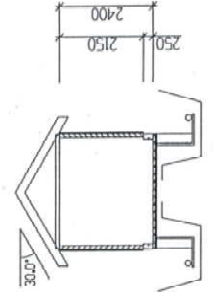
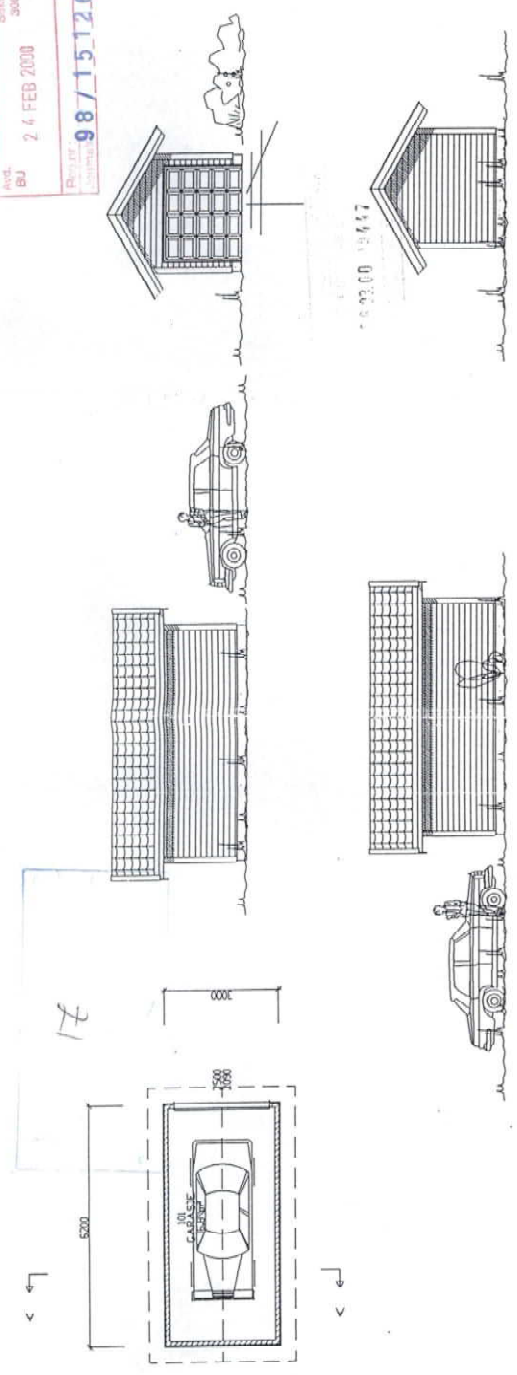
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Saksnr. 300
Avt. BU 16 SEPT 1998
Reg. nr. Journalnr. 98/15126

A CARPORT TATT BORT

BYGGERE	TOMT NR. 5	DATE	21.04.98	REV	
BYGG	TYPE KRISTINE	SIGN	JH		
TEGNITTEL	FASADER	PROSJEKTNR.	TYPE1	MAL	1:100
		AREAL/ANR.	TEGN/ANR		
		OverhallaHus AS 1864 Skogro Tlf: 74 28 25 00 Fax: 74 28 25 29			502

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra OverhallaHus AS. NB: NB ikke benyttes som erstatningstegning.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Saksnr. 300
Avt. BU 24 FEB 2000
Prosjekt Journalnr. 98/15126



SNITT A-A

BEREGNET AREAL: 16,8 m²
BEBYGGET AREAL: 18,6 m²

BYGGERE	TOMT NR. 3 OG 5 REPEVEIEN 4 J.R. 6	DATE	15.04.98	REV	
BYGG	GARASJE	SIGN	J.H.		
TEGNITTEL	PLAN SNITT FASADER	PROSJEKTNR.	P.LII	MAL	1:100
		AREAL/ANR.	TEGN/ANR		
		OverhallaHus AS 1864 Skogro Tlf: 74 28 25 00 Fax: 74 28 25 29			501

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra OverhallaHus AS. NB: NB ikke benyttes som erstatningstegning.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Saksnr. 300
Avt. BU 16 SEPT 1998
Reg. nr. Journalnr. 98/15126



Rune Setsaas

Reppevegen 125
7054 RANHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Kleveland	BYGG-23/81412 oppgis ved alle henvendelser	Rune Setsaas	28.06.2023

Reppevegen 125, godkjent bytting av to vinduer og bruksendring av loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 24/354/0/0
Bygningsnummer: 21025828

Tiltakshaver: Rune Setsaas

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Rune Setsaas

Reppevegen 125
7054 RANHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Kleveland	BYGG-23/81412 oppgis ved alle henvendelser	Rune Setsaas	22.08.2023

Reppevegen 125, ferdigattest for bytting av to vinduer og bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 24/354/0/0
Bygningsnummer: 21025828

Tiltakshaver: Rune Setsaas

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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



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

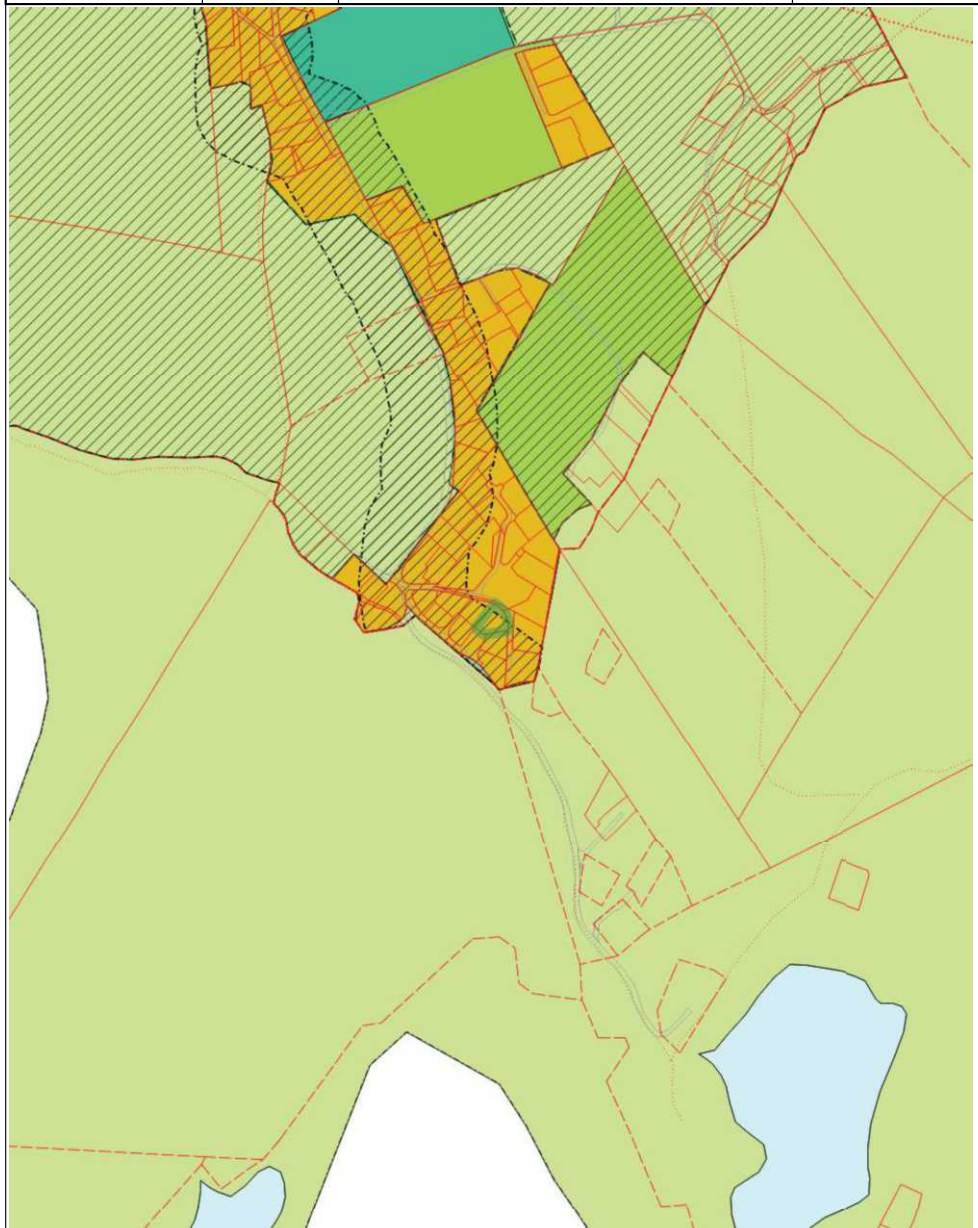
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE




















Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 354	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Reppevegen 125				7054 RANHEIM
	Annen info:					



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



Trondheim

PlanOversikt

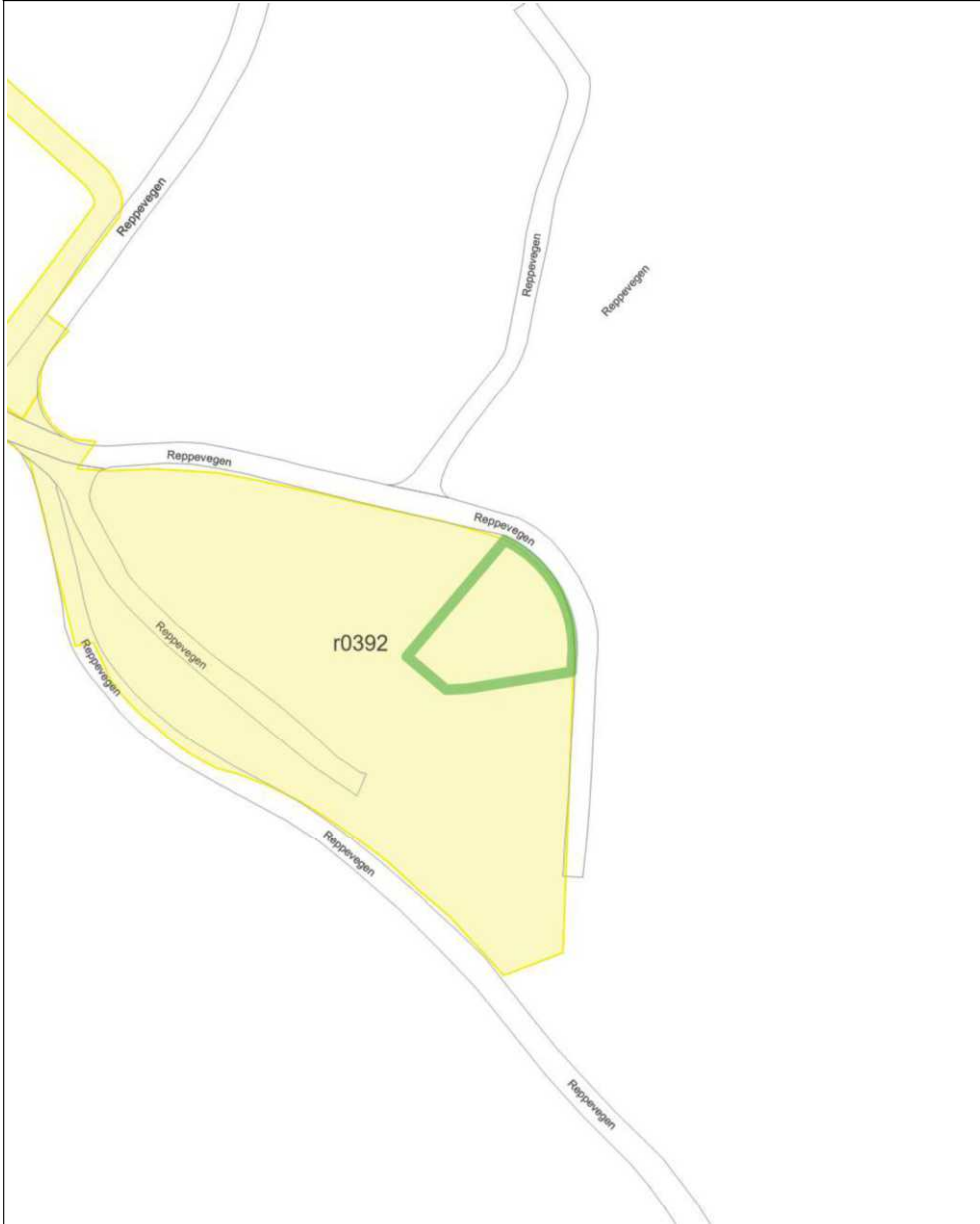
Eiendom: Gnr: 24 Bnr: 354 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Reppevegen 125
7054 RANHEIM

Annen info:



Målestokk
1:1000





Tegnforklaring

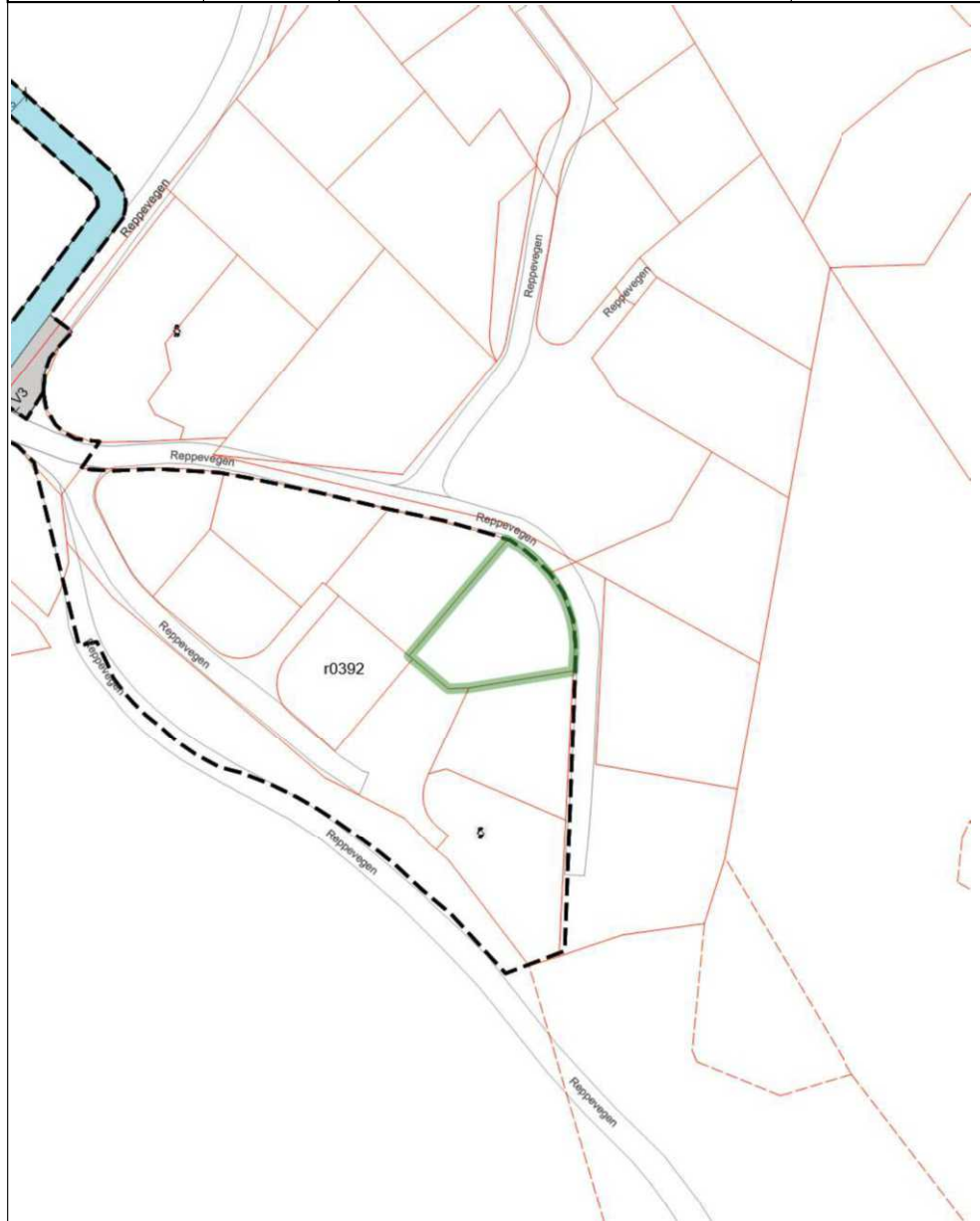
Veg










RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 354	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Reppevegen 125				7054 RANHEIM
Annen info:						



Tegnforklaring			
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	RpGrense		Plan dispensasjon punkt
	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		Måle- og avstandslinje
			Kjøreveg
			Kommunalveg gatenavn .
			RpFormålGrense



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:

BU/300/07241.97

Ranheimskleiv 1, gnr 24/177, reguleringsplan
m/bestemmelser

7-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim
sak B 111/1998 vedtatt planen.

et i samsvar med godkjenningen i bystyret.

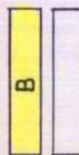
Anne Kathrine Slungård

Anne Kathrine Slungård
Ordfører

TEGNFORKLARING

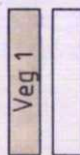
Jfr. plan- og bygningslovens § 25

1. BYGGEOMRÅDER



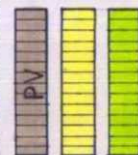
BOLIGER
FØRRETNING

3. TRAFIKKOMRÅDER



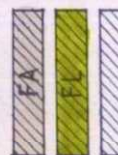
KJØREVEG

6. SPESIALOMRÅDER



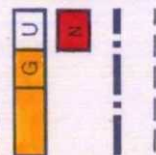
PRIVAT VEG
FRISIKTSON
FRILUFTSON

7. FELLESONRÅDER

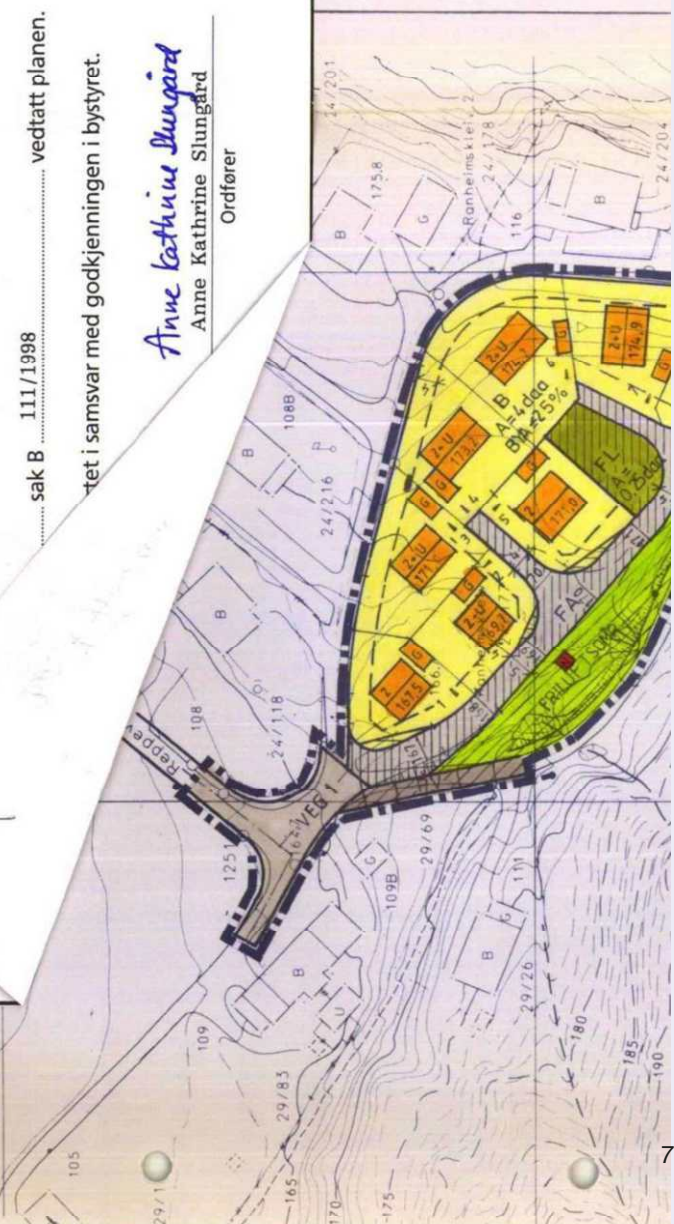


FELLES AV
FELLES LEI

ANNET



PLANLAGT
NETTSTASJON
reguleringsgrense
byggegrense



R 392, byst. 27.08.98.

BU/300/07241.97

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD / DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RANHEIMSKLEIV 1, G.NR. 24 B.NR. 177

Planen er datert: 03.07.97
Dato for siste revisjon av planen: 24.03.98
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 01.04.98
Dato for Bystyrets vedtak: 27.08.98

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- BYGGEOMRÅDER - boliger
- OFFENTLIG TRAFIKKAREAL - offentlig kjøreveg
- SPESIALOMRÅDER - privat veg
- frisiktsoner
- friluftsområde
- FELLESOMRÅDER - felles avkjørsel
- felles lekeareal

1 BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

- Området skal disponeres til småhusbebyggelse med det etasjetall som planen viser. Det skal bare være én boligenhet per tomt. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 42°. Takvinkel skal harmonere mellom hus i samme byggeflukt. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 meter. Møneretning skal være som vist på plankartet.
- Husene skal planlegges slik at det blir plass til minst én garasje/carport og én biloppstillingsplass for hver bolig. Garasje/carport skal tilpasses bolighuset i form, material- og fargevalg. Plassering av garasje, carport og biloppstillingsfelt skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset. Garasje/carport tillates lagt i eiendomsgrense.
- Maksimum tomteutnyttelse er 25% BYA, inkl. garasje og bod.
- Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides terrengsnitt gjennom den enkelte tomt med tilliggende område og bebyggelse.

3 OFFENTLIG TRAFIKKAREAL

- Veg 1, Reppevegen er vist avsluttet med sнопlass. Denne skal opparbeides før

innflytting.

6 SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Vegen til Tjønstuggu, PV, er privat veg for grunneier. Eiendommen Reppevegen 111, g.nr. 29 b.nr. 26, har rett til adkomst via denne vegen. Omleggingen nederst skal være utført før innflytting.
- 6.2 I frisktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.
- 6.3 I friluftsområdet skal det anlegges en voll eller skjerm langs Tjønstugguvegen som vist i plankartet, høyde minimum 1 meter, som ekstra sikring mot mulige steinsprang fra fjellet ovenfor. Voll/skjerm skal være opparbeidet før innflytting.

7 FELLESOMRÅDER

- 7.1 Felles avkjørsel FA er felles for alle boligene innenfor planen
- 7.2 Felles lekeplass FL er felles for alle boligene innenfor planen. Lekeplassen skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene.

8 GENERELLE BESTEMMELSER

- 8.1 Det skal inngås utbyggingsavtale med Trondheim kommune før anleggsstart.
- 8.2 Utbyggingstakten må tilpasses skolekapasiteten.

.....

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
27.08.1998, sak B nr. 111/1998

Anne Kathrine Slungård
ordfører

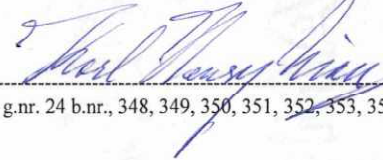
for Grethe R. Feanley
formannskapsekretær
Briigit Jordann

ERKLÆRING



Eierne av g.nr. 24 b.nr.348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 og 356 gir hverandre gjensidig rett til bruk og plikt til vedlikehold av g.nr. 24 b.nr. 348.

Eierne av g.nr. 24 b.nr.348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 og 356 gir hverandre gjensidig rett til tilknytning, bruk, og plikt til vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger, samt rett til å legge, ha liggende og å vedlikeholde eventuelle kabler for strøm, telefon og kabel-TV mm.


.....
eier av g.nr. 24 b.nr., 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 og 356



Doknr: 4521 Tinglyst: 14.03.2000 Emb: 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REPPEVEGEN 125

Nabolaget Reppe/Ranheimsmo - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Reppe sнопlass Linje 41, 107	7 min 0.7 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	7 min 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 10 km
Trondheim Værnes	26 min

SKOLER

Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	31 min 1.9 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	6 min 3.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	11 min 5.4 km
Malvik videregående skole 400 elever	10 min 7.1 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	12 min 6.3 km

» «Landlig og fint for barn og voksne.»

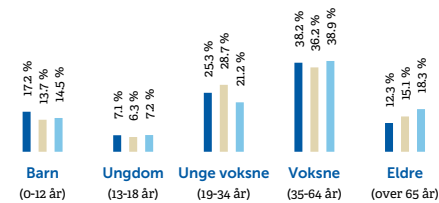
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 96/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 91/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tjønningstuggu barnehage (0-5 år) 14 barn	9 min 0.7 km
Fykenborg barnehage (2-5 år) 25 barn	14 min 1.3 km
Vikåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	32 min 2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen Post i butikk, PostNord	29 min 1.8 km
Rema 1000 Ranheim PostNord	6 min 2.7 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Buss**

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 98/100

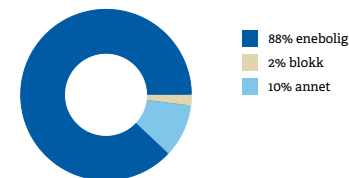
STØYNIVÅET
Lite støynivå 97/100

TRAFIKK
Lite trafikk 89/100

SPORT

Vikåsen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 3.1 km
Saglassvegen, balløkke Ballspill	6 min 3.5 km
3T-Ranheim	9 min
Sport og Trim	9 min

BOLIGMASSE



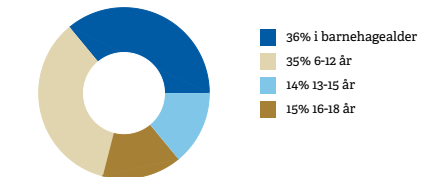
» «Stille og rolig strøk. Frisk luft. Turterreng rett utenfor døren.»

Sitat fra en lokalkjent

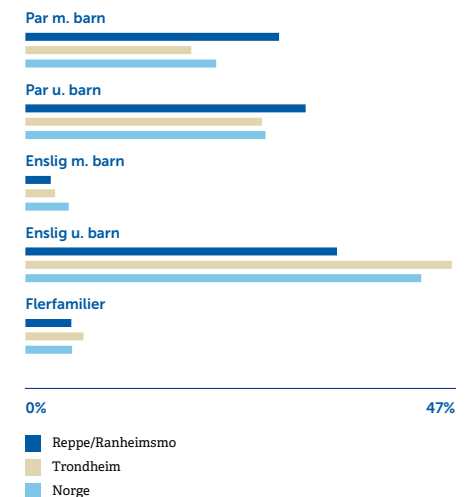
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	11 min
Vitusapotek Ranheim	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

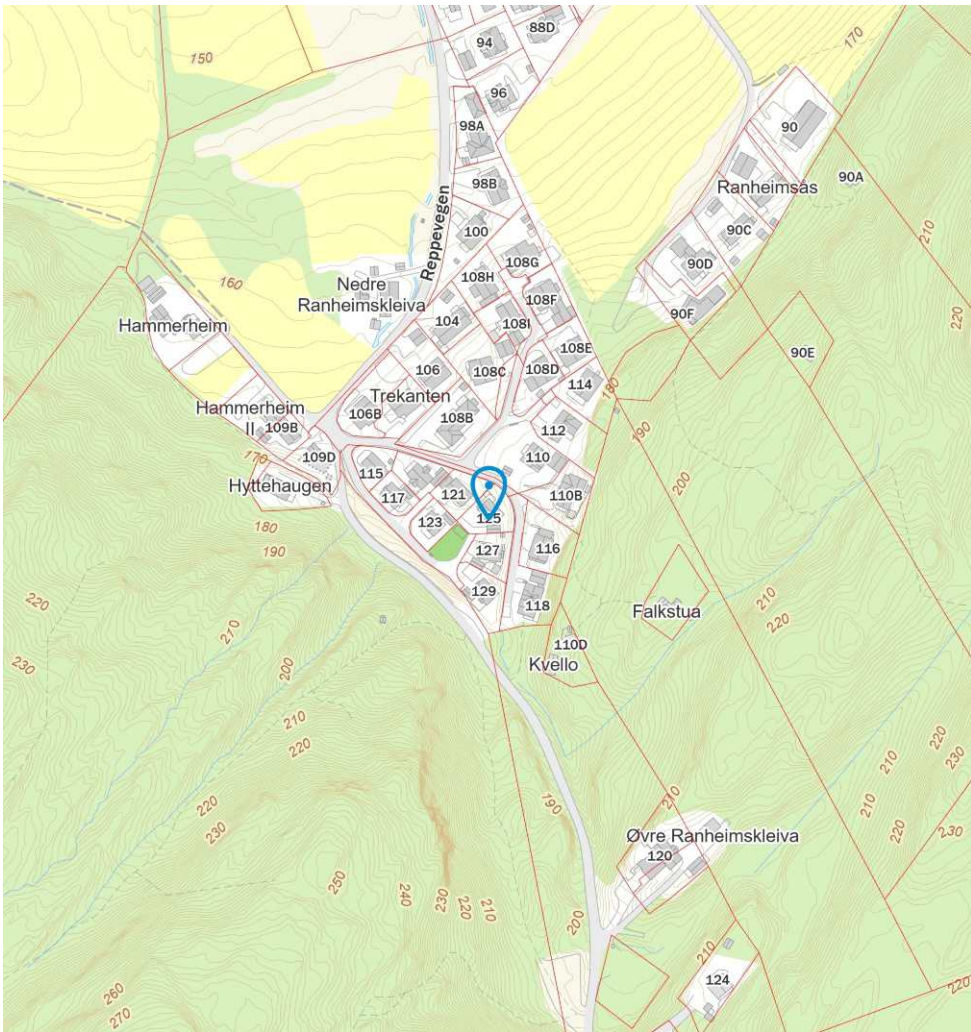


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

Sivilstand	Reppe/Ranheimsmo	Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 500**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



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

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

PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Vi unner ingen å stå alene



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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

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

Økonomisk **TRYGGHET**
ved **BOLIGBYTTE**



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.


Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 budgivning

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 angrenerett 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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250332 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696

Reppevegen 125, 7054 Ranheim.

Gnr. 24, Bnr. 354, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 33250332

Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.11.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim