

Velkommen til

Østmovegen 6 D, 7056 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østmovegen 6 D
7056 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	2009
BRA/BRA-i	143 / 121 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en svært tiltalende og innholdsrik vertikaldelt halvpart over tre plan - med attraktiv beliggenhet på Ranheim!

Boligen ble oppført så sent som i 2009, og har i nyere tid vært gjenstand for vesentlig oppussing og fremstår i dag med en gjennomgående moderne og tidsriktig standard. Her kan du flytte rett inn i en bolig som oppleves både stilren, velholdt og funksjonell - perfekt tilpasset dagens krav til komfort og bokvalitet.

Boligen strekker seg over tre plan og byr på en svært fleksibel planløsning med hele fem soverom fordelt på etasjene. Dette gir gode løsninger for barnefamilier, samtidig som det er rikelig med plass til hjemmekontor, gjester eller hobbyrom. Hovedplanet er boligens naturlige samlingspunkt, med en lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter, samt kjøkken og spisestue i åpen og praktisk løsning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig sørvestvendt terrasse på hele 40 kvm - et perfekt uterom med glimrende solforhold og god plass til både utemøbler og sosiale sammenkomster. Terrassen har fin tilknytning til hagen, som gir gode utearealer for både lek og avslapning.

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med både garasje og oppstillingsplasser rett foran - en praktisk og etterspurt kvalitet i hverdagen.

Beliggenheten på Ranheim er svært attraktiv, spesielt for barnefamilier. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde, med kort vei til barnehager, skoler og gode kollektivforbindelser. I nærområdet finner du også dagligvarebutikker, servicetilbud og idrettsanlegg. Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med nærhet til marka og fine uteområder.

Velkommen til en moderne og innholdsrik bolig som kombinerer oppgradert standard, gode solforhold og en familievennlig beliggenhet!

Adresse
Østmovegen 6 D, 7056 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 1108, Snr. 2, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 182 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 174 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 175 840,- 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.

Sameiet:
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 2.385,- for april 2026 og kr 1.945,- for desember 2025. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Areal
BRA - i: 121 m²
BRA totalt: 143 m²
TBA: 46 m²
Garasje: 22 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
5

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

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Boligen har parkeringsplass i garasje, samt foran garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 604 m² på felles eiet tomt (med den andre halvparten).

Byggeår
2009 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom og 3 stk. soverom.

1. etasje.
Internt bruksareal: Gang m/trapp, bad, kjøkken/spisestue og stue.
Eksternt bruksareal: Garasje.

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

Standard
Gang m/trapp 1 (12,5 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflater med downlights belysning.
Innredning: Garderobeskap.

Vaskerom (6,9 m²):
Malt flislagt gulv over gulvvarme. Baderomsplater over malte sokkelfliser på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Vaskerommet har veggmontert utslagsvask med veggmontert blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.
Hoved stoppekran + vannmåler.
Elektrisk avtrekksvifte.
Innredning: Veggmontert hyllesystem.

Soverom 1 (7 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (8 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3 (7,4 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Garderobe.

1. etasje (ca. 51 m2):

Gang m/trapp 2 (9,7 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Sikringsskap. Garderobeskap. Rørskap.

Bad (4,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Baderomsplater over sokkelfliser. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning.
Høyskap. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (13,1 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater samt plater over kjøkkenbenker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositttmateriale og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen. Selger opplyser at komfyrvakt medfølger i pappeske (ikke koblet opp).

Stue (21,4 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Vedovn. Utgang til terrasse. Varmepumpe.

Loft (ca. 24 m2):

Gang m/trapp 3 (7,1 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Kottdør.

Soverom 4 (6,7 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Kottdør.

Soverom 5 (6,7 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

WC (1,8 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
WC har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt vegghengt speil. Gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Ranheim - en av Trondheims mest populære bydeler.

Området er kjent for sitt gode bomiljø, med en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til byens fasiliteter. Ranheim har de siste årene vært i sterk utvikling med flere nye boligprosjekter og oppgraderte nærmiljøtilbud. Bydelen fremstår i dag som moderne og fremtidsrettet, samtidig som den ivaretar sitt lokale særpreg og sterke tilhørighet.

Boligområdet er svært barnevennlig, med kort avstand til barnehager og skoler, herunder Ranheim skole. I tilknytning til skolen finner man moderne idrettsanlegg, inkludert Ranheim aktivitetshall og Paraidrettssenteret - et allsidig anlegg som legger til rette for et bredt spekter av idretter. Ranheim Idrettslag (RIL) er en sentral aktør i nærmiljøet med tilbud innen blant annet fotball, håndball, friidrett og allidrett. Fotballaget har de senere årene markert seg på øverste nivå, noe som skaper stort lokalt engasjement rundt kampene på EXTRA Arena.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til både sjø og marka. Langs fjorden finner man flotte turstier, badeplasser og grøntområder som brukes året rundt.
I tillegg finnes parker og grønne lunger som Ranheim stasjonspark, som er en del av en sammenhengende grønnstruktur fra fjæra og opp mot marka.

Daglige servicefunksjoner er lett tilgjengelige med blant annet dagligvarebutikker, treningssenter, serveringstilbud og ulike servicetjenester i nærområdet. Ranheim har også et lokalsenter med bibliotek, kulturtilbud og møteplasser for beboerne.

Kommunikasjonsmulighetene er gode, med hyppige bussavganger (herunder Metrobuss) samt togforbindelse fra Ranheim stasjon, som gir enkel tilgang til Trondheim sentrum og øvrige deler av regionen som f.eks Trondheim lufthavn Værnes.

Alt i alt er dette en svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo i trygge og rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til både natur, aktivitetstilbud og byliv.

Adkomst
Fra Sentrum kjør E6 i nordgående retning, og så over i Kockhaugvegen. Ta så av første rundkjøring ned til venstre, da kommer man i Presthusvegen. Ta første avkjøring til venstre. Inn på Østmovegen, følg så til Østmovegen 6 D.

Det vil bli skiltet i regi av Eiendomsmegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en tomannsbolig, oppført i 2009, som er på 1 etasjer over kjeller + loft. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betong taksteim. Vinduer med 2-lags glass.

Garasje, oppført i 2009, bygget i 1 etasje med lagerhems. Grunnmur av støpt betong, utført som plate på mark. Hovedkonstruksjon består av tre. Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede metallplater. Vindu med enkelt glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 27.10.2011.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller datert: 10.03.2026

Oppvarming
Elektrisk, vedfyring og varmepumpe.

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025).

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan for Østmovegen med planID: "r0472" Området er regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg som veg, trafikkareal og felles uteoppholdsarealer.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid i området som kan berøre eiendommen:

- 5001 K20200016 Ranheim

Målet er at Ranheim skal utvikles som et attraktivt og velfungerende område med en god overordnet struktur. Det legges til rette for videre utvikling av boliger, nødvendige offentlige funksjoner og et styrket lokalt sentrumstilbud, samt løsninger som fremmer miljøvennlige reisevalg. Planarbeidet skal bidra til økt forutsigbarhet for utviklingen av området for både beboere, næringsdrivende og utbyggere. Det må påregnes endringer i området i forbindelse med videre utvikling og gjennomføring av planen.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser mv. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer

interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 525 759,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 103 035,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Veronica Nielssen og Jakob Kjeldset

Heftelser og servitutter
Pantedokument
Dagboknr.: 778084
Dato: 27.09.2011
Beløp: 75 000
Panthaver: TRONDHEIM KOMMUNE
Orgnr: 942 110 464

Seksjonering
Dagboknr.: 1017157
Dato: 06.12.2011
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 2

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 777862

Dato: 27.09.2011
Bestemmelse om felles vegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 777862
Dato: 27.09.2011
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 777862
Dato: 27.09.2011
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 778002
Dato: 27.09.2011
Bestemmelse om gategrunn og skråninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 778002
Dato: 27.09.2011
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 466529
Dato: 10.06.2014
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 466529
Dato: 10.06.2014
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Kommunen har tinglyst pant (pålydende kr. 75.000,-) pålydende for ev. fremtidig refusjonsplikt. Dette er ingen gjeld til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen, såfremt kommune beslutter å oppgradere veg, vann, avløp, ev. annen infrastruktur. Beløpet er ikke et minimums-/eller maksimumsbeløp, og avspeiler kun den pantesikkerhet kommunen har i eiendommen. Pantet kan ikke innfris/slettes p.t., og kjøper overtar heftelsen som sitt ansvar. Kommunen krever pantesikkerhet innenfor eiendommens verdi for sitt pant. Kjøper er forpliktet til å informere sin finansieringskilde om dette.

Det opplyses at garasjen er plassert tett inntil nabogrensen. Dette kan utløse søknadsplikt, som kjøper overtar ansvar og eventuell risiko for. Det er samtidig verdt å merke seg at selger opplyser at naboen - som garasjen grenser til - også er den opprinnelige utbyggeren som fradelte tomten og oppførte Østmovegen 6 D med den aktuelle garasjen i 2009. Konf. megler.

Selger opplyser at det er installert ny utekran av ufaglært. Konfr. megler.

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl. m.v. kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.031,-
Fotograf kr. 5.500,-
Tilstandsrapport kr. 16.500,-
Stylist (veiledning) kr. 2.000,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.250,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca. kr. 700,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-06-2026 av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig - Etasjeskille - 1. etasje og loft
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom - Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Vintervoll As, Proff elektro, DS rør og varme DH byggservice. Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenærklæring: Rehab bad 2016: bytte av baderomsplater, innredning. Forrige eier lektet ned taket med gips og monterte downlights i mellom 2020-2022. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Demontert badekar og satte inn dusjkabinett på samme sted. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning på WC loft.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier satte inn 2 vinduer i kjeller, på sov 2 og sov 3. Vi søkte om bruksendring og fikk begge rom godkjent i 2026. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier bygde: Ny terrasse 2020 og 2021. Ny trapp/inngangsparti 2022.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Små sprekker i mur utenfor vindu på sov 1 i kjeller, er sparklet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: mursparklet.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Sølvkre ble oppdaget i 2023, utbedret av Pelias. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Pelias. Beskrivelse av arbeidet: Bekjempelse av sølvkre.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: DS rør og varme AS. Beskrivelse av arbeidet: Rehab bad.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: vetikke. Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier satte inn varmepumpe på stue, men har ikke beskrevet hvilket firma.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Forrige eier hadde avvik etter besøk fra feier, gjelder ekstra brannsikring nederst i pipeløp. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Vi har satt inn pipestein her i 2024 og fått dette avviket slettet ved nytt tilsyn fra Trøndelag brann- og redningstjeneste i 2026.

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?: 2021. Firmanavn: Forrige eier. Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skriver: Arbeid utført av selger som er elektriker. nytt på stue, entre, belysning bad, soverom loft, loftstue, soverom kjeller, treningsrom (sov 2 i dag), walk in og belysning vaskerom. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Vintervoll As og proff elektro. Beskrivelse av arbeidet: Vintervoll rehab bad, lys på speil, ekstra stikk og vifte bad. Installert stikk i garasje som er bergenet for elbil. Proff elektro: 2 stikk på wc loft. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Tekam. Beskrivelse av arbeidet: Elbillader i garasje.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Forrige eier montert 2 vindu i kjeller og i forbindelse med det er det også gravd ut og laget to lysgraver. Forrige eier har bygget og utvidet terrasse og trapp/inngangsparti. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Vi fikk godkjent kjeller og lysgravene ved søknad om bruksendring til kommunen i oktober 2025.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Fra byggeår var soverom 1 slik det er i dag med vindu, men ikke godkjent soverom. Forrige eier har satt inn vindu på sov 2 og 3 i kjeller. Vi har flyttet en vegg og satt inn en dør til sov 2 i 2025. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. I 2025 søkt om bruksendring på alle tre soverom, fikk dette godkjent 31.10.2025.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Selger byttet kjøkkeninnredning.

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

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

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

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

legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 09.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 31.05.2026
- Tinglyste erklæringer datert 27.09.11 og 10.06.14
- Seksjoneringsbegjæring datert 06.12.11
- Ferdigattest for bruksendring av kjeller: 10.03.2026
- Ferdigattest den 27.10.2011.
- Energiattest
- Reguleringsplan m/ bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel

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








16:19




16:15
08/06/2026 | 22°
















3A












STINE P. SVARTHE
BARE BRA BARNEMAT
OPPSKRIFTER
1830


























Electrolux






The solar system
Saturn
Pluto
Venus
Mercury
Uranus
Sun
Earth
Moon
Neptune
Mars
Jupiter



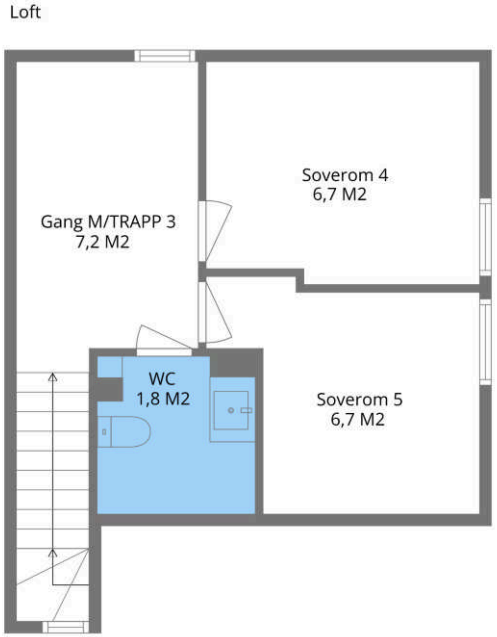

6C
6D





VerdiAnalyse.

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

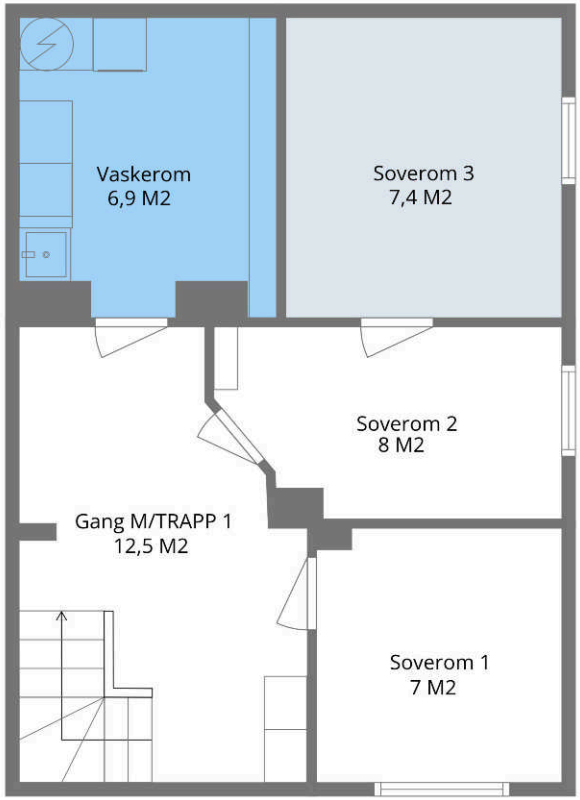


VerdiAnalyse.

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.

Kjeller



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

N

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

ØSTMOVEGEN 6D

Nabolaget Grillstad/Nerviksvegen - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Presthus	Linje 25, 54, 70, 107, 116	5 min / 0.4 km
Ranheim stasjon	Linje R60, R70	15 min / 1.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min / 7 km
Trondheim Værnes		23 min

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.)	486 elever, 27 klasser	11 min / 0.9 km
Hansbakken skole (1-7 kl.)	184 elever, 12 klasser	20 min / 1.8 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	5 min / 2.4 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	5 min / 2.4 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	497 elever, 27 klasser	7 min / 4.4 km
Cissi Klein videregående skole		5 min
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	7 min / 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Humlehaugen	14 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

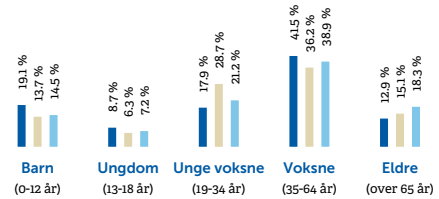
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grillstad/Nerviksvegen	2 131	898
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Presthus Gård barnehage (1-5 år)	67 barn	8 min / 0.6 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-6 år)	80 barn	9 min / 0.8 km
Grilstad Fus barnehage (1-6 år)	91 barn	11 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Olderdalen	PostNord	11 min / 0.9 km
Rema 1000 Ranheimsfjæra	PostNord	11 min / 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

GATEPARKERING

Lett 90/100

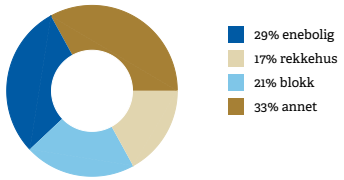
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Ranheim idrettsanlegg	Fotball, friidrett	8 min / 0.7 km
Ranheimshallen	Aktivitetshall	12 min / 1 km
3T-Ranheim		10 min
Impuls Treningssenter Grilstad		17 min

BOLIGMASSE



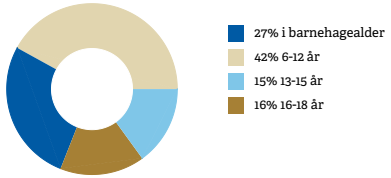
«Et område under oppbygging, store muligheter for varig boskap og investering :)»

Sitat fra en lokalkjent

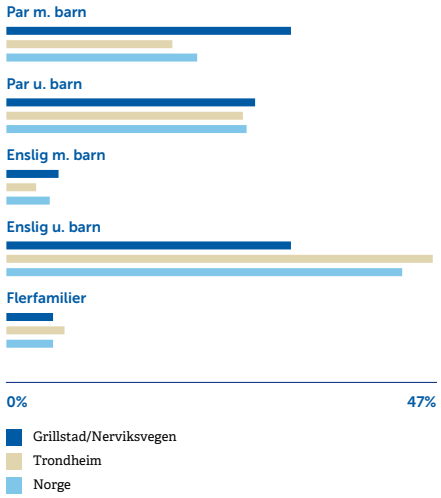
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	17 min
Vitusapotek Ranheim	17 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



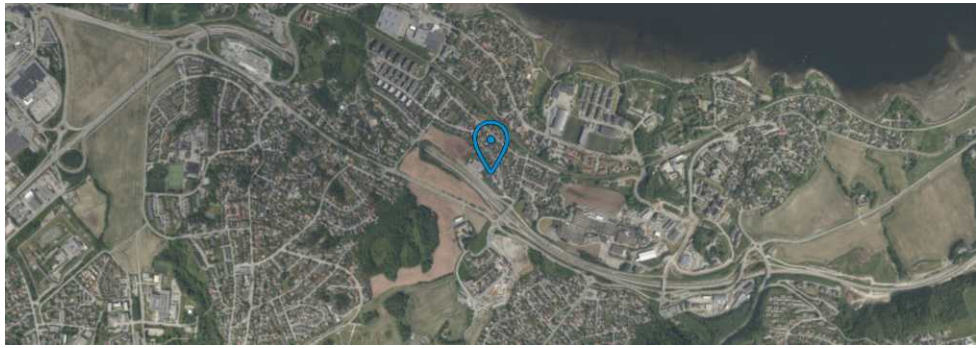
FAMILIESAMMENSETNING

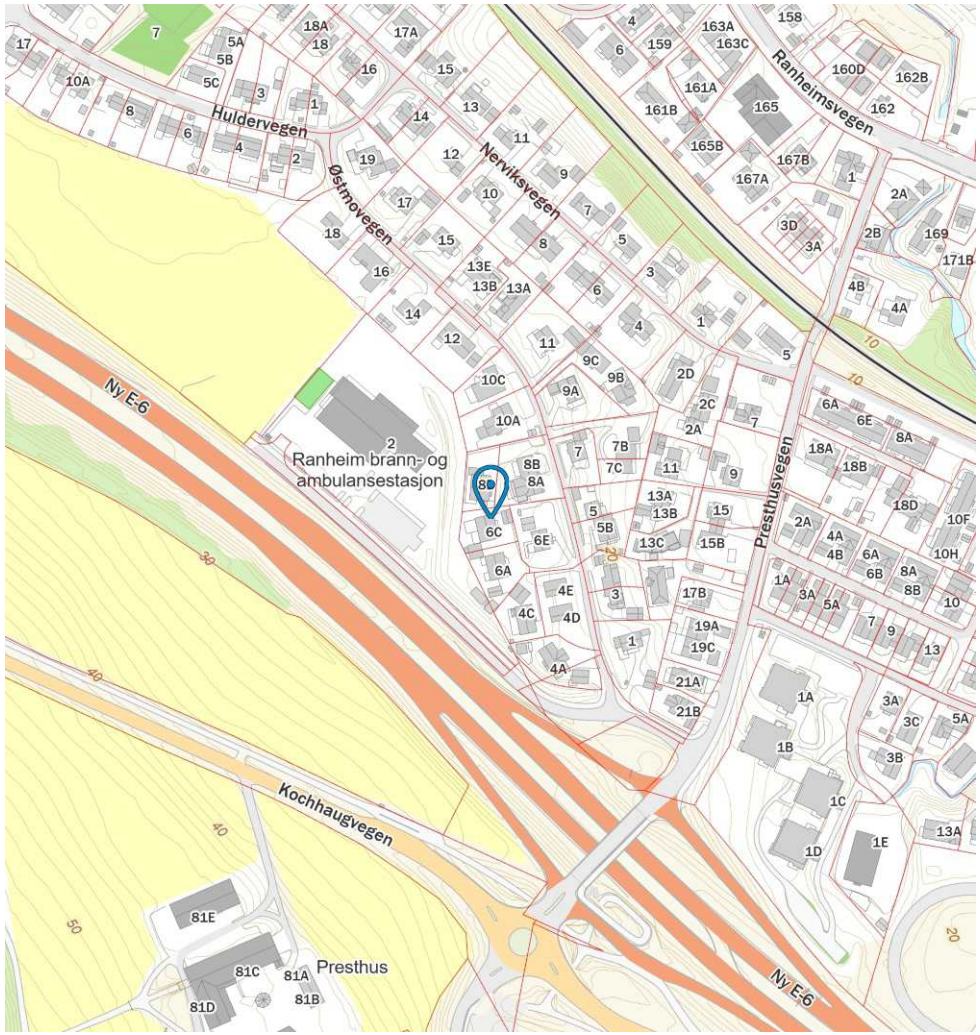


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



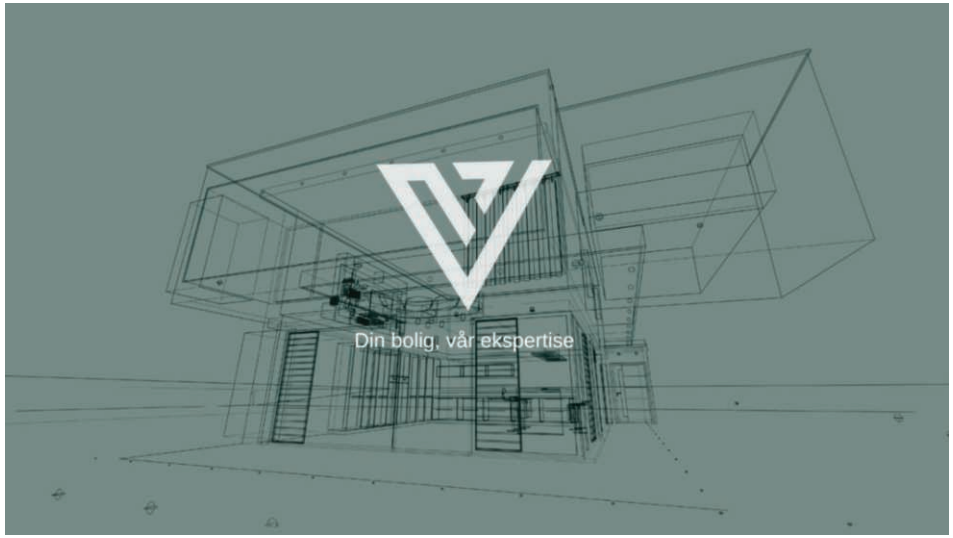


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig, byggeår 2009
Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 21, bnr. 1108, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22596-1067 **Eiendomsverdi ref nr:** AB1966

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

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

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

VerdiAnalyse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig, byggeår 2009 - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en tomannsbolig, oppført i 2009, som er på 1 etasjer over kjeller + loft.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betong taksteim.
Vinduer med 2-lags glass.

Garasje, oppført i 2009, bygget i 1 etasje med lagerhems.
Grunnmur av støpt betong, utført som plate på mark.
Hovedkonstruksjon består av tre.
Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede metallplater.
Vindu med enkelt glass.

Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller (ca. 46 m2):

Gang m/trapp 1 (12,5 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflater med downlights belysning.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 1 (7 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (8 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate mec downlights belysning.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3 (7,4 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Garderobe.

1. etasje (ca. 51 m2):

Gang m/trapp 2 (9,7 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate mec downlights belysning.
Innredning: Sikringsskap. Garderobeskap. Rørskap.

Stue (21,4 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Vedovn. Utgang til terrasse. Varmepumpe.

Loft (ca. 24 m2):

Gang m/trapp 3 (7,1 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Kottdør.

Soverom 4 (6,7 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Kottdør.

Soverom 5 (6,7 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad (4,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Baderomsplater over sokkelfliser. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Høyskap. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom (6,9 m²):
Malt flislagt gulv over gulvvarme. Baderomsplater over malte sokkelfliser på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Vaskerommet har veggmontert utslagsvask med veggmontert blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.
Hoved stoppekran + vannmåler.
Elektrisk avtrekksvifte.
Innredning: Veggmontert hyllesystem.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (13,1 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater samt plater over kjøkkenbenker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositmateriale og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

SPESIALROM Gå til side

WC (1,8 m²):
Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
WC har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt vegghengt speil. Gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsbereder.
Sikringsskap.
Varmepumpe.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Vertikaldelt tomannsbolig, byggeår 2009

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

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Garasje

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

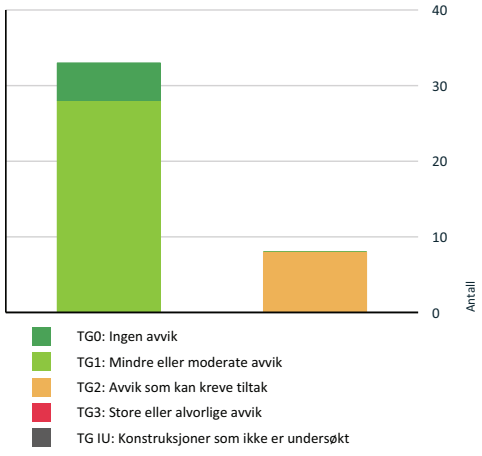
Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig, byggeår 2009

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille - 1. etasje og loft Gå til side

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

Måling av etasjeskille i akse fra yttervegg under vindu i soverom 4 mot dørterskel er utført med laser og tommestokk, målt avvik er 15mm i hele målelengden. Måling av etasjeskille innenfor målelengde på 2 meter er utført, målt avvik er 6mm.

Det er registrert nivåforskjeller i etasjeskille som avviker aksepterte toleransekrav. Slike avvik kan skyldes variasjoner i utførelse, materialbevegelser (setninger for betongdekker over tid) og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger utenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor å kunne ha betydning for opplevd komfort eller kvalitet og kan medføre opplevelse av helning samt medføre behov for justering av møbler enkelte steder.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Registrerte avvik er nærmere kommentert under posten "Sluk, membran og tettesjikt", da rommet har baderomsplater som fungerer som synlig tettesjikt.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert rørgjennomføring i baderomsplater med for stort hull og uten synlig dokumentert tetting rundt røret. Bakenforliggende konstruksjoner er eksponert i utsparingen, og utførelsen fremstår ikke som en tett rør gjennomføring. Observasjonen er lokalisert innvendig i baderomsinnredningen hvor avløp fra vask er ført inn i vegg.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Registrerte avvik er nærmere kommentert under posten "Sluk, membran og tettesjikt", da rommet har baderomsplater som fungerer som synlig tettesjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert manglende sokkellist og/eller manglende systemgodkjent tetting i overgang mellom baderomsplater og sokkelfliser. Dette er uheldig mtp. fare for svellinger i nedkant av plater ved vannsøl og lekkasjer.

- Det er registrert rørgjennomføring i baderomsplater med for stort hull og uten synlig dokumentert tetting rundt røret. Bakenforliggende konstruksjoner er eksponert i utsparingen, og utførelsen fremstår ikke som en tett rør gjennomføring. Observasjonen er lokalisert innvendig i baderomsinnredningen hvor avløp fra vask er ført inn i vegg.

- Manglende sokkelflis og ukjent membranoppkant i tidligere dørfelt gir økt usikkerhet for fuktsikring i nedkant vegg. Forholdene vurderes opp mot TEK10 sitt funksjonskrav om fuktsikring, der våtrom skal utføres slik at vannsøl og lekkasjevann ikke medfører skade, samt vanlig byggeskikk og systemløsninger for baderomsplater og tette gjennomføringer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG, BYGGEÅR 2009

Byggeår
2009

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betong takstein fra byggeår.
Undertak av ukjent type, er skult for inspeksjon av taktekking uten mulighet for kontroll av tilstand.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er heldekkende pipebeslag og luftehatter. I tillegg er det etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.
Takrenner og nedløp er i sort plast fra byggeår.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning fra byggeår.
Fasader ble sist overflatebehandlet på ukjent tidspunkt.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sal-taks form og er oppbygd med A-takstoler fra byggeår. Kneloftet er besiktiget fra kottdører i soverom 4 samt i gang m/trapp 3.

Hele konstruksjonen er innkledd/gjenbygget, noe som gjør direkte inspeksjon og vurdering av tilstand umulig. Vurderingen baseres derfor kun på alder, samt visuelle observasjoner fra kneloft i raftene. Skjulte konstruksjoner kan ha skader eller slitasje som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

Vinduer er datostemplet med årstallene 2007 og 2021

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i fabrikkmalt utførelse med 2-lags glassfelt fra byggeår.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/markterrasse med tilkomst via stue eller uteareal mot sør-vest. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark på deler av konstruksjonen samt på støpte fundamenter på deler nærmest huset. Konstruksjonen er oppført i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegg mot nabo og øvrige rekkverk er etablert i treverk med liggende trespiler av impregnerte materialer.

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

Det er inngangsparti/veranda med tilkomst fra gårdsplass eller ytterdør mot nord-øst. Konstruksjonen er oppført på støpt fundamentering med bæresystem av impregnerte materialer, innfestet i vegglivet. Skillevegg mot nabo og øvrige rekkverk samt trapp er etablert i treverk med liggende trespiler av impregnerte materialer med beiset overflate.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti/veranda mot nord-vest. Trappen er oppført av impregnerte materialer med forskriftsmessig rekkverk fra byggeår.

INNVENDIG

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Måling av etasjeskille i akse fra vaskerommets dørterskel til motstående yttervegg ved trapp er utført med laser og tommestokk, målt avvik er 7mm i hele måle lengden.
Måling av etasjeskille innenfor målelengde på 2 meter er utført, målt avvik er 1mm.

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

TG 2 Etasjeskille - 1. etasje og loft

Beskrivelse

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

Måling av etasjeskille i akse fra verandadørens terskel mot kjøkkeninnredningens sokkel ved inngang fra gang m/trapp 1 er utført med laser og tommestokk, målt avvik er 13mm i hele målelengden.
Måling av etasjeskille innenfor målelengde på 2 meter er utført, målt avvik er 2mm.

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

Vurdering av avvik:

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

Måling av etasjeskille i akse fra yttervegg under vindu i soverom 4 mot dørterskel er utført med laser og tommestokk, målt avvik er 15mm i hele målelengden.
Måling av etasjeskille innenfor målelengde på 2 meter er utført, målt avvik er 6mm.

Det er registrert nivåforskjeller i etasjeskille som avviker aksepterte toleransekrav. Slike avvik kan skyldes variasjoner i utførelse, materialbevegelser (setninger for betongdekker over tid) og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger utenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor å kunne ha betydning for opplevd komfort eller kvalitet og kan medføre opplevelse av helning samt medføre behov for justering av møbler enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av oppholdsrom med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.
Veggene er utforet i kjelleretasje med reisverk kledd med plater på innvendig side.
Hulltaking er utført i utforet vegg i soverom 3 for inspeksjon av konstruksjonen. Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

Ved måling i treverk med pigg er det avlest 7,6% MC, noe som indikerer normale forhold i konstruksjonen på befarinsgtidspunktet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk i malt treverk. Det er forskriftsmessig rekkverkshøyde samt åpninger mellom trinn og spiler i rekkverk i trappen.
Trappen forbinder alle husets tre etasjer i samme trapperom.

Avvik mtp. manglende håndløper på motsatt side er videre behandlet i rapportens avsnitt for "Helse, miljø og sikkerhet"

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse fra byggeår/de respektive oppussingsårene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med baderomsplater over sokkelfliser. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Registrerte avvik er nærmere kommentert under posten "Sluk, membran og tettesjikt", da rommet har baderomsplater som fungerer som synlig tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Registrerte konsekvenser og tiltak er utfyllende kommentert under posten «Sluk, membran og tettesjikt», da rommet har baderomsplater som fungerer som synlig tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 6mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 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.

Ingen strakstiltak er nødvendig da avviket er like under dagens anbefalte nivåforskjell. Avviket anses ikke å være av betydning som vil medføre konsekvenser. For TG:0/TG:1 anbefales det å etablere vanntett membranoppkant ved dørterskel for å ivareta rommets vanntetthet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utstyrt med 2 stk. plastsluk fra byggeår, ett under dusjkabinett og ett under baderomsinnredningen.

Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

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

Det er registrert rørgjennomføring i baderomsplater med for stort hull og uten synlig dokumentert tetting rundt røret. Bakenforliggende konstruksjoner er eksponert i utsparingen, og utførelsen fremstår ikke som en tett rør gjennomføring. Observasjonen er lokalisert innvendig i baderomsinnredningen hvor avløp fra vask er ført inn i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rørgjennomføringen bør utbedres av fagperson med våtromskompetanse, for eksempel rørlegger i samarbeid med tømrer. Det bør etableres tett gjennomføring med systemgodkjent mansjett eller pakning, eventuelt rørboks med mansjett, og tetting som er kompatibel med platens tettesjikt, slik at tettheten dokumenteres og gjennomføringen blir inspeksjonsvennlig.
Løsningen gir økt risiko for vanninntrengning bak baderomsplater, fukt i bakvegger og skjulte konstruksjoner, med mulig utvikling av mugg, råte og følgeskader.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som et forebyggende tiltak. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.
Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.
Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Høyskap.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet fremstår med baderomsplater over malte sokkelfliser på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Registrerte avvik er nærmere kommentert under posten "Sluk, membran og tettesjikt", da rommet har baderomsplater som fungerer som synlig tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Registrerte konsekvenser og tiltak er utfyllende kommentert under posten «Sluk, membran og tettesjikt», da rommet har baderomsplater som fungerer som synlig tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 12mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 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.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Ingen strakstiltak er nødvendig da avviket er like under dagens anbefalte nivåforskjell. Avviket anses ikke å være av betydning som vil medføre konsekvenser. For TG:0/TG:1 anbefales det å etablere vanntett membranoppkant ved dørterskel for å ivareta rommets vanntetthet

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

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

- Det er registrert manglende sokkellist og/eller manglende systemgodkjent tetting i overgang mellom baderomsplater og sokkelfliser. Dette er uheldig mtp. fare for svellinger i nedkant av plater ved vannsøl og lekkasjer.

- Det er registrert rørgjennomføring i baderomsplater med for stort hull og uten synlig dokumentert tetting rundt røret. Bakenforliggende konstruksjoner er eksponert i utsparingen, og utførelsen fremstår ikke som en tett rør gjennomføring. Observasjonen er lokalisert innvendig i baderomsinnredningen hvor avløp fra vask er ført inn i vegg.

- Manglende sokkelflis og ukjent membranoppkant i tidligere dørfelt gir økt usikkerhet for fuktsikring i nedkant vegg. Forholdene vurderes opp mot TEK10 sitt funksjonskrav om fuktsikring, der våtrom skal utføres slik at vannsøl og lekkasjevann ikke medfører skade, samt vanlig byggeskikk og systemløsninger for baderomsplater og tette gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Åpne overganger og gjennomføringer kan medføre vanninntrengning bak plater og ned i vegg/gulvkonstruksjon. Over tid kan dette gi svelling, misfarging, lukt, mugg og råteskader, ofte skjult bak overflater. Manglende dokumenterbar oppkant/membrantilslutning i tidligere dørfelt øker risiko for at vann kan trekke inn i nedre del av konstruksjonen ved vannsøl eller lekkasjer. Forholdet anbefales vurdert av fagperson med våtromskompetanse for utbedringer.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.
Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.
Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har veggmontert utslagsvask med veggmontert blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Hoved stoppekran + vannmåler.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres med elektrisk styrt avtrekksvifte med tilluftsventilering via rist i dørblad.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av lettklinkerblokker. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet, uten at det ble påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater samt plater over kjøkkenbenker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositttmateriale og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
WC har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt vegghengt speil. Gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tilluftsventilering ved terskel anbefales i hele terskelens bredde, typisk er det tilstrekkelig med en spalte på 8–12mm. Tilstrekkelig spalte kan etableres ved å enten justere dørbladet (fjerne 8–12mm i underkant), eller ved å bytte terskel til flat type uten anslag.

Utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) fra byggeår. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert i gang m/trapp 2.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ventileres via mekanisk sentralavtrekk, samt via åpningsvinduer og ventiler i vinduskarmer.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det er ukjent alder på varmepumpe og det er ukjent om det har vært service på varmepumpe i senere tid.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det følger med komfyrvakt i forbindelse med platetoppen, denne er ikke montert av selger på befaringsdagen og det er opp til kjøper å montere denne.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse, plassert i gang m/trapp 2.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.
Det foreligger samsvarserklæring datert 25/04-2016 for arbeider i forbindelse med tilkobling lys i speil, stikk. Tilkobling av vifte (sentral vifte - styrt fra kjøkken tidligere) etter rehab. av bad.
Det foreligger samsvarserklæring datert 12/08-2016 for arbeider i forbindelse med retting av feilskriv, bytte av diverse kabler og stikk med nytt, mont. av stikk i garasje for portåpner etc.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger kontrollrapport fra autorisert elektroinstallasjonsvirksomhet datert 03/06-2026 med avvik. Kontrollen er utført i henhold til NEK 405.- Elkontroll

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales å rette avvik i rapport datert 03/06-2026.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av murverk av ukjent type. Muren er kledd med plater på innvendig side, noe som begrenser mulighet for kontroll mtp. sprekkdannelser. Murene er pusset på utsiden.

Ved visuell kontroll av synlige deler er det ikke avdekket unormale forhold.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånende terreng med fall ut fra grunnmurer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

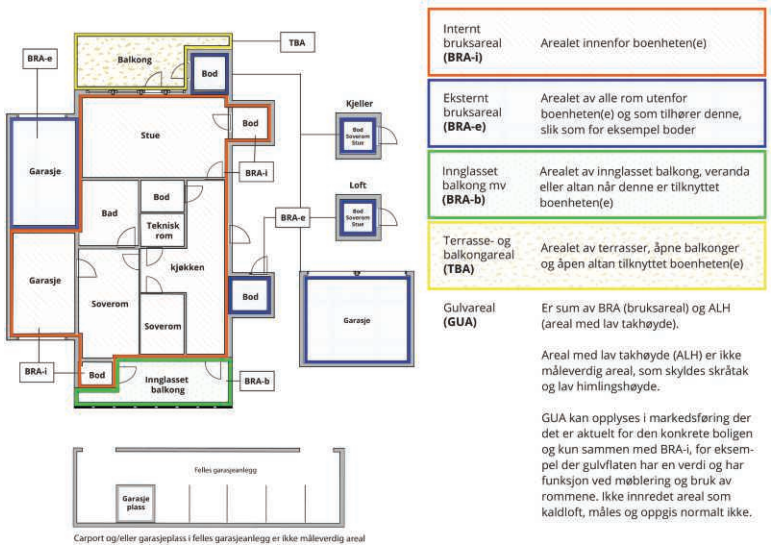
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig, byggeår 2009

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	51			51	46
Loft	24			24	
Kjeller	46			46	
SUM	**121**				**46**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad		
Loft	Gang m/trapp, toalettrom, 2 stk. soverom		
Kjeller	3 stk soverom, gang m/trapp, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Jakob Kjeldset	Kunde
	Veronica Nielssen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	21	1108		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østmovegen 6 D

Hjemmelshaver
Kjeldset Jakob, Nielssen Veronica Elisabeth
Steneng

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lager.

Byggeår
2009

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatt kommunepakke.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje, oppført i 2009, bygget i 1 etasje med lagerhems.
Grunnmur av støpt betong, utført som plate på mark.
Hovedkonstruksjon består av tre.
Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede metallplater.
Vindu med enkelt glass.

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
Egenerklæringsskjema	30.05.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.05.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.06.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Østmovegen 6 D , 7056 RANHEIM
Gnr 21 - Bnr 1108
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jakob Kjeldset

Veronica Nielssen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Østmovegen 6D
7056 Ranheim

5001-21/1108/0/2

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?: 2016

Firmanavn: Vintervoll As, Proff elektro, DS rør og varme DH byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenærklæring: Rehab bad 2016: bytte av baderomsplater, innredning Forrige eier lektet ned taket med gips og monterte downlights i mellom 2020-2022

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Demontert badekar og satte inn dusjkabinett på samme sted.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning på WC loft

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier satte inn 2 vinduer i kjeller, på sov 2 og sov 3. Vi søkte om bruksendring og fikk begge rom godkjent i 2026.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier bygde: Ny terrasse 2020 og 2021 Ny trapp /inngangsparti 2022

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Små sprekker i mur utenfor vindu på sov 1 i kjeller, er sparklet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: mursparklet

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?

• **Ja**

Sølvkre ble oppdaget i 2023, utbedret av Pelias

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Pelias

   Beskrivelse av arbeidet: Bekjempelse av sølvkre

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: DS rør og varme AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rehab bad

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: vetikke

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier satte inn varmepumpe på stue, men har ikke beskrevet hvilket firma.

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

• **Ja**

Forrige eier hadde avvik etter besøk fra feier, gjelder ekstra brannsikring nederst i pipeløp.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi har satt inn pipestein her i 2024 og fått dette avviket slettet ved nytt tilsyn fra Trøndelag brann- og redningstjeneste i 2026.

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?: 2021

Firmanavn: Forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skriver: Arbeid utført av selger som er elektriker. nytt på stue, entre, belysning bad, soverom loft, loftstue, soverom kjeller, treningsrom (sov 2 i dag), walk in og belysning vaskerom.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Vintervoll As og proff elektro

Beskrivelse av arbeidet: Vintervoll rehab bad, lys på speil, ekstra stikk og vifte bad. Installert stikk i garasje som er bergenet for elbil. Proff elektro: 2 stikk på wc loft

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

Firmanavn: Tekam

Beskrivelse av arbeidet: Elbillader i garasje

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**

Forrige eier montert 2 vindu i kjeller og i forbindelse med det er det også gravd ut og laget to lysgraver.

Forrige eier har bygget og utvidet terrasse og trapp/inngangsparti.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Vi fikk godkjent kjeller og lysgravene ved søknad om bruksendring til kommunen i oktober 2025.

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

Fra byggeår var soverom 1 slik det er i dag med vindu, men ikke godkjent soverom.
Forrige eier har satt inn vindu på sov 2 og 3 i kjeller.

Vi har flyttet en vegg og satt inn en dør til sov 2 i 2025.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

I 2025 søkt om bruksendring på alle tre soverom, fikk dette godkjent 31.10.2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Selger byttet kjøkkeninnredning

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

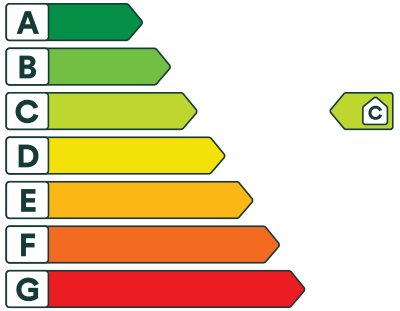
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	**Østmovegen 6D, 7056 RANHEIM**
Dato for energimerking **06.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308257**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21086762**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **1108**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **137,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 050 kWh**



Østmovegen 6D, 7056 RANHEIM

Detaljering

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

Østmovegen 6D, 7056 RANHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

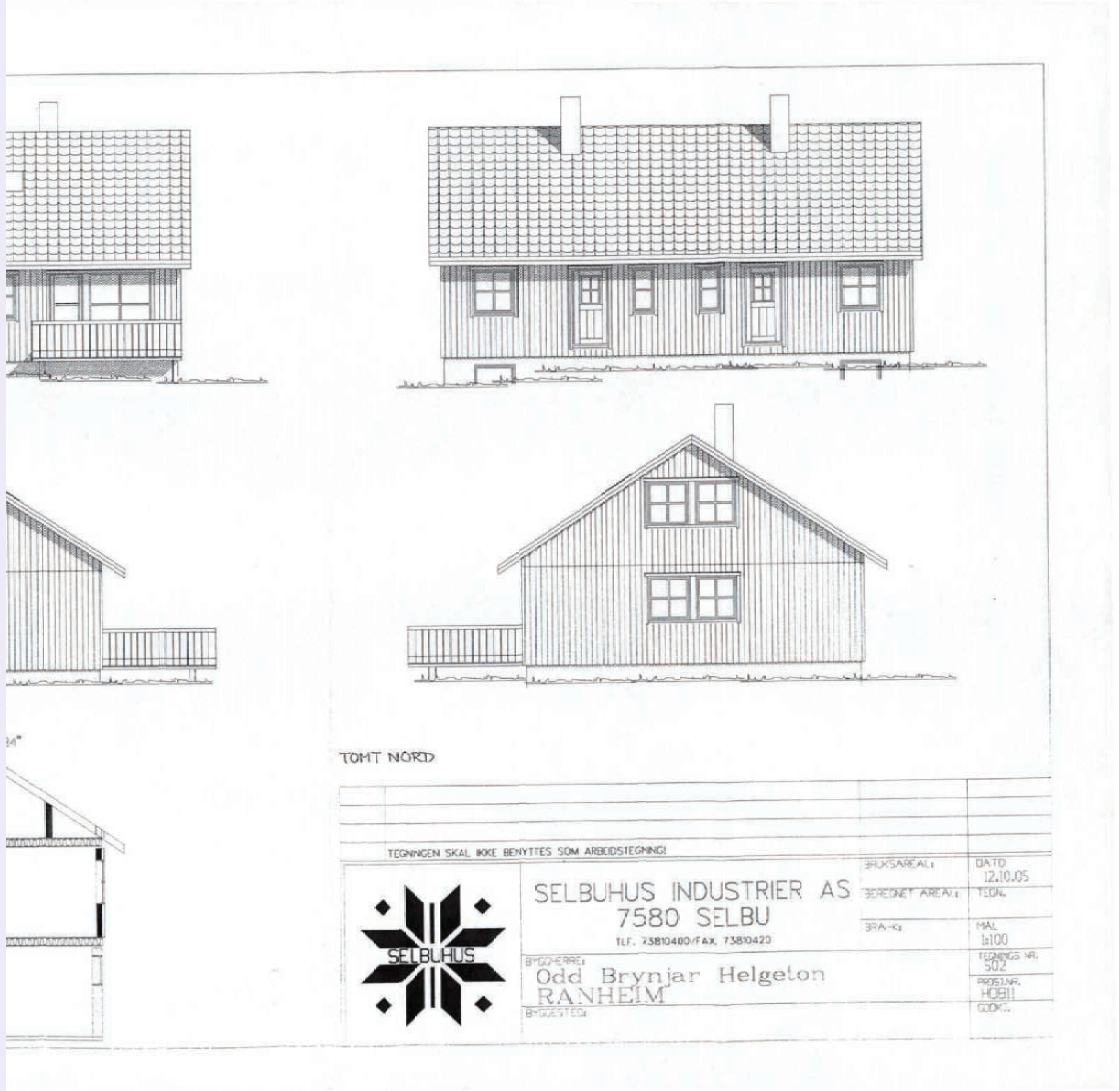
https://www.enova.no/energimerking

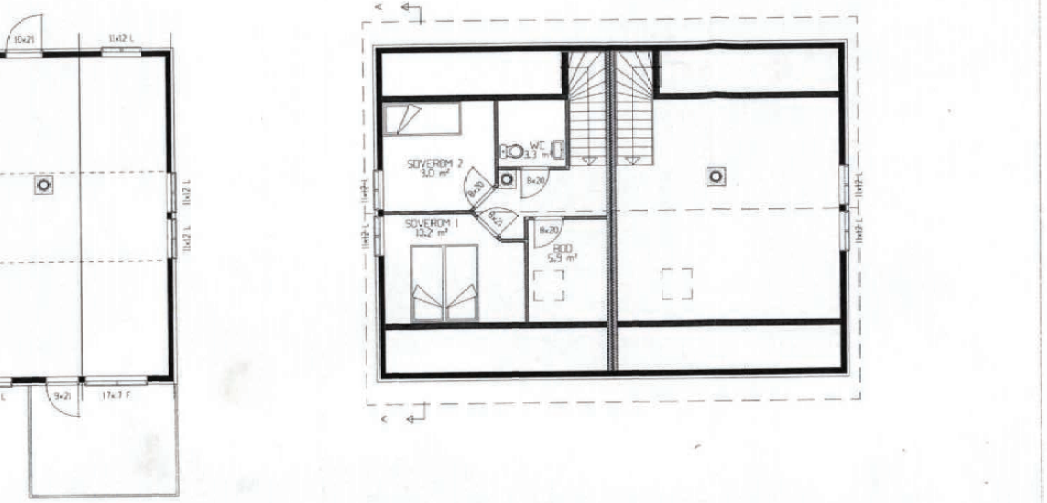
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no





TOMT NORD

TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING!

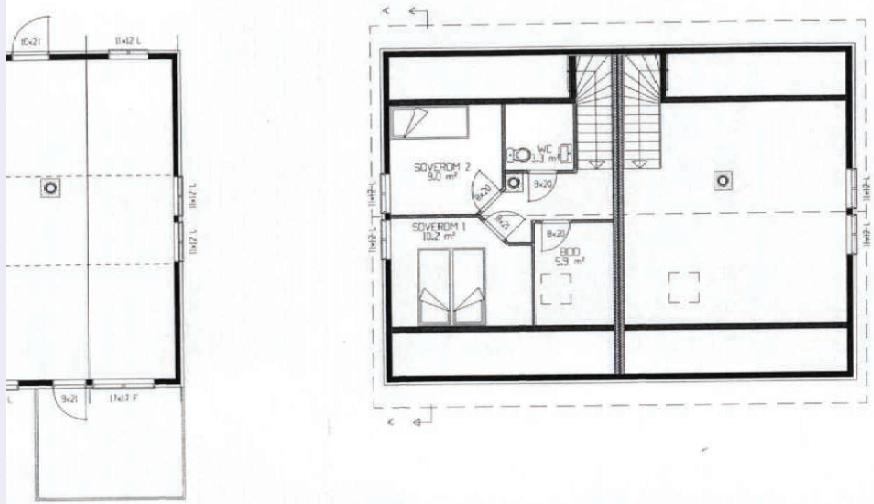
SELBUHUS INDUSTRIER AS
7580 SELBU
TLF. 73810400/FAX. 73810420

BYGGHERRE:
Odd Brynjar Helgeton
RANHEIM

BYGGESTED:

BRUKSAREAL: 128 + 128 m²
BEBYGDET AREAL: 78 + 78 m²
BRA-%:

DATO: 12.10.05
TEGN.:
MÅL: 1:100
TEGNINGS NR.: 501
PROSJ.NR.: HOBIT
GODK.:



TOMT NORD

TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING!

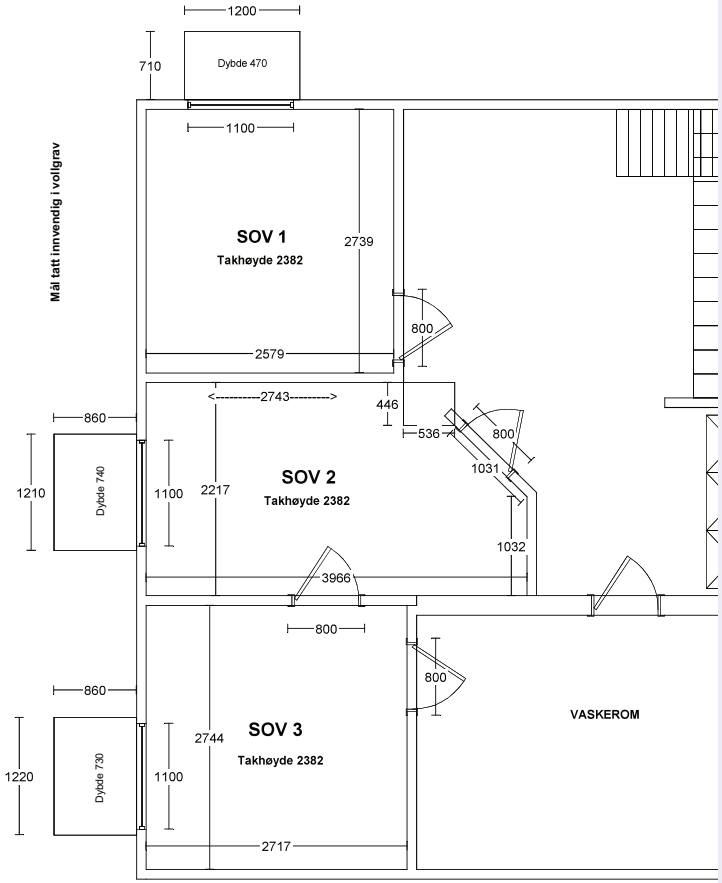
SELBUHUS INDUSTRIER AS
7580 SELBU
TLF. 73810400/FAX. 73810420

BYGGHERRE:
Odd Brynjar Helgeton
RANHEIM

BYGGESTED:

BRUKSAREAL: 128 + 128 m²
BEBYGDET AREAL: 78 + 78 m²
BRA-%:

DATO: 12.10.05
TEGN.:
MÅL: 1:100
TEGNINGS NR.: 501
PROSJ.NR.: HOBIT
GODK.:



SOV 3

Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:
HTH Prosjekttilbud Haakon VII´s gate 11B, 7042 TRONDHEIM	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B . 7041 TRONDHEIM	Model: Tilbudsnr: Revidert: Opprettet:
veronica østmovegen „ 7053 Ranheim	Selger: Veronica E. S. Nielssen	Skala: Lev. uke/år: 0 2025 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 5353/11

Selbuhus industrier

N-7580 SELBU

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	11/46221 Tidligere ref: 05/43827 oppgis ved alle henvendelser		27.10.2011

Østmovegen 6 C og D, ferdigattest for tiltak i ett trinn for tomannsbolig

Byggested: **Østmovegen 6 C og D** Gnr./Bnr.: **21/91**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Selbuhus industrier**
Tiltakshaver: **Odd Brynjar Helgeton**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 18.10.2011.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. **FBR ETT 761/07**.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/82556-8

Veronica Elisabeth Steneng Nielssen

Østmovegen 6 D
7056 RANHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-25/82556 oppgis ved alle henvendelser		10.03.2026

Østmovegen 6D, ferdigattest for bruksendring av kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	21/1108/0/0
Bygningsnummer:	21086762
Tiltakshaver:	Veronica Elisabeth Steneng Nielssen

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Plantegning

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

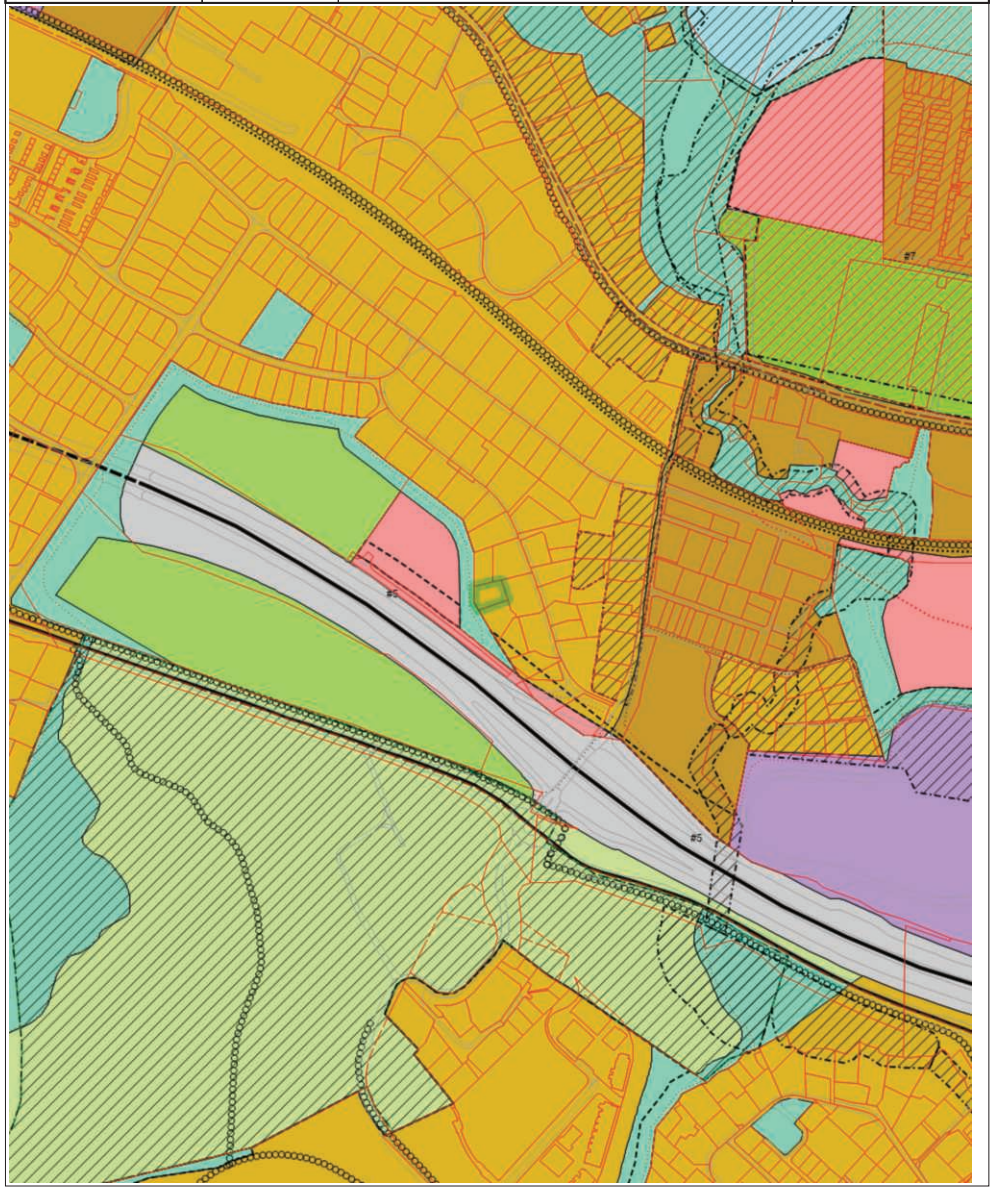
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 1108	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Østmovegen 6D 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

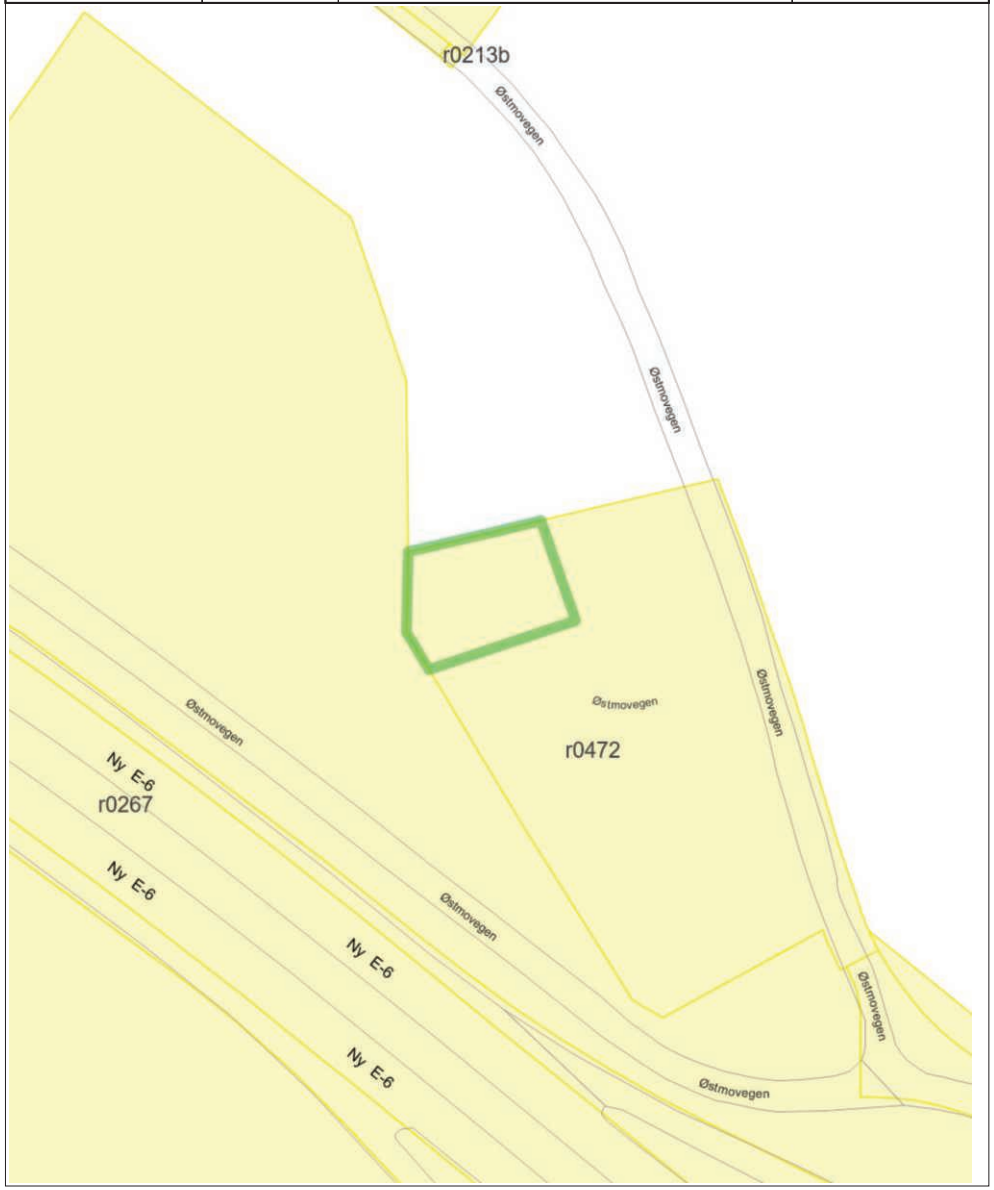
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig jernbane - på bakken
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Fjernveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Naturområder
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- LNFR

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 1108	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Østmovegen 6D 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Europaveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

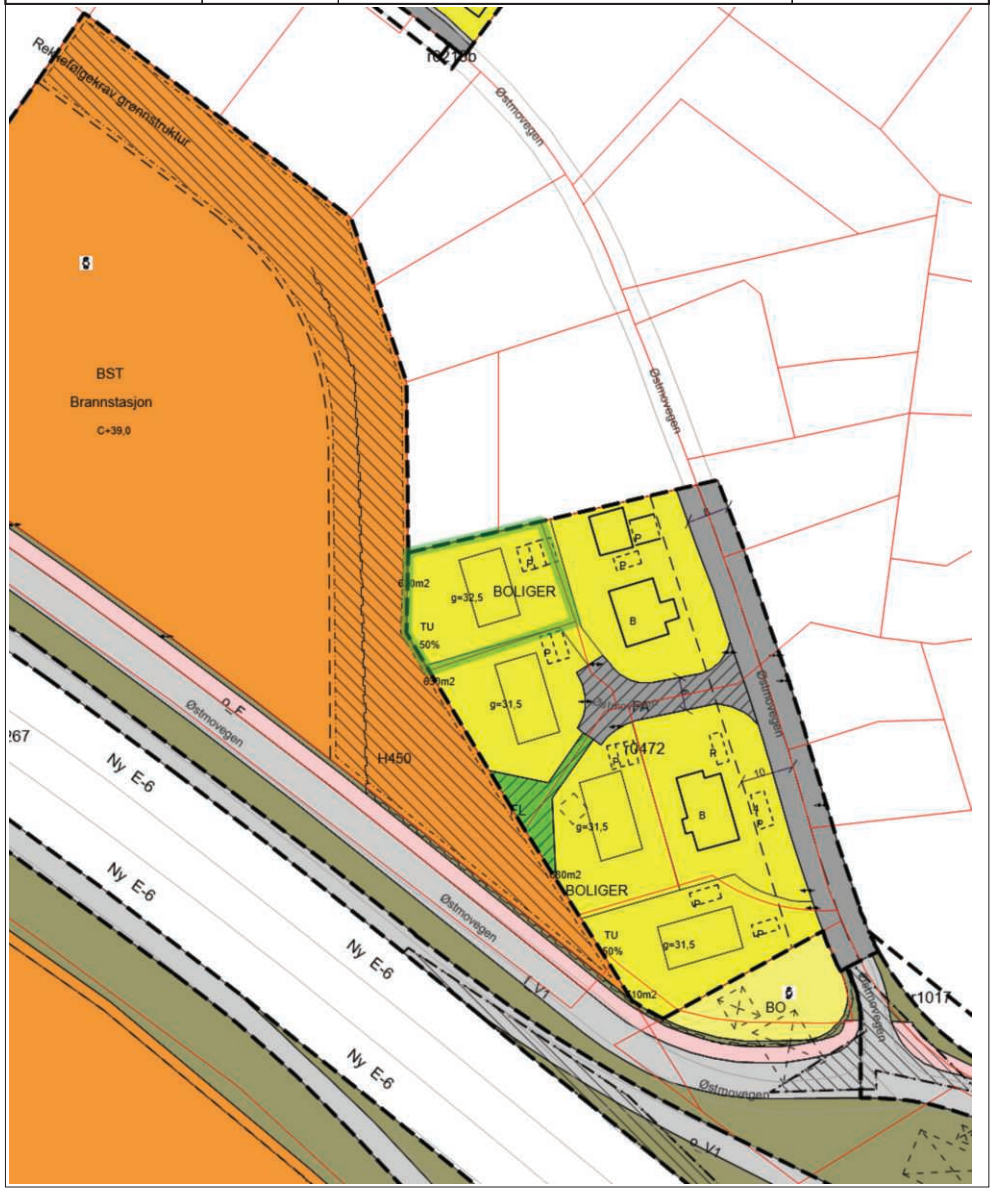
Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 1108	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Østmovegen 6D 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000


BST
Brannstasjon
C+39,0
BOLIGER
g=32,5
TU
50%
g=31,5
BOLIGER
g=31,5
TU
50%
g=31,5
H450
Ny E-6
Ny E-6
Ny E-6
Ny E-6
Østmovegen
Østmovegen
Østmovegen

Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert parkeringsfelt
- RpRegulertHøyde
- Gang-/sykkelveg
- Rekkefølgekrav grønnstruktur
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Europaveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Bolig
- Felles avkjørsel
- Frisikt
- Kjøreveg
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse
- Fortau

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 472

Arkivsak:01/09848

ØSTMOVEGEN 4 21/73 og 6, 21/91
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

Planen er datert	: 10.02.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 25.04.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 25.04.2005
Dato for Bystyrets vedtak	: 22.06.2005
Dato for reviderte bestemmelser ihht bytyrets vedtak	: 22.06.2005

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selbuhus as og sist datert 25.04.05.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder
  - bolig
- Offentlig trafikkformål
  - kjøreveg
  - fortau
  - annet trafikkareal
- Landbruksområder
- Fellesareal
  - felles adkomst
  - felles lekeplass **(Se bystyrets vedtak)**

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Boliger

Fellesbestemmelser

Innenfor området kan det oppføres bolighus med tilhørende anlegg.

Utnyttelse

Maksimal utnyttelsesgrad for området er TU=50%.

Plassering og høyder

Boligbebyggelsen skal plasseres som vist på plankart. Maksimal gesimshøyde er oppgitt på plankart. I tillegg kan det oppføres garasje. Garasje kan integreres i boligen, eller bygges frittliggende i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Frittliggende garasjer skal ikke ha en gesimshøyde over 2,8 meter, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Eventuell ny bebyggelse mot offentlig vei skal plasseres innenfor regulert byggegrense.

Utforming
Boligene skal oppføres med saltak, takvinkel skal være mellom 24 og 40 grader. Bolighus og garasje skal ha samme takvinkel.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg.

Garasje skal tilpasses hovedhusets form, materialbruk og fargevalg.

Atkomst
Boligene skal ha atkomst via fellesavkjørsel og fra Østmovegen. Avkjørsler er vist med pil på plankartet.

Parkering
Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Trondheim.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Kjøreveg og fortau
Offentlig kjøreveg og fortau kan opparbeides som vist på plankartet.

4.2 Annet trafikkareal
Innenfor arealet kan det oppføres støyskjerm som vist på plankartet. Før oppsetting skal skjermens utforming godkjennes av Trondheim kommune og Statens vegvesen. Arealet forøvrig skal ha en grønn karakter.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal nyttes til tradisjonell jordbruksdrift.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone
Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel - FA
Felles avkjørsel skal være felles for to tomter som utskilles fra Østmovegen 6, Gnr/bnr. 21/91, og en tomt utskilt fra Østmovegen 4, Gnr/bnr. 21/73.

§ 8 GENERELLE BESTEMMELSER

8.1 Utomhusanlegg
Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven §93, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet, inklusive fellesareal og støyskjerm, i målestokk 1:200. Planen skal vise disponering av uteareal med hensyn til avkjørsler og atkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes.

Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Felles lekeplass og atkomst skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest på første nybygde bolig.

8.2 Støytiltak
Innendørs støynivå og støynivå på uteoppholdsplasser skal ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Utarbeidet støyrapport, Kvaal 24.02.01, skal ligge til grunn for utførelse av støybeskyttelsestiltak.

Det skal opparbeides støyskjerm lang E6, slik som vist på plankart.

Støyskjemen skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest på første nybygde bolig.

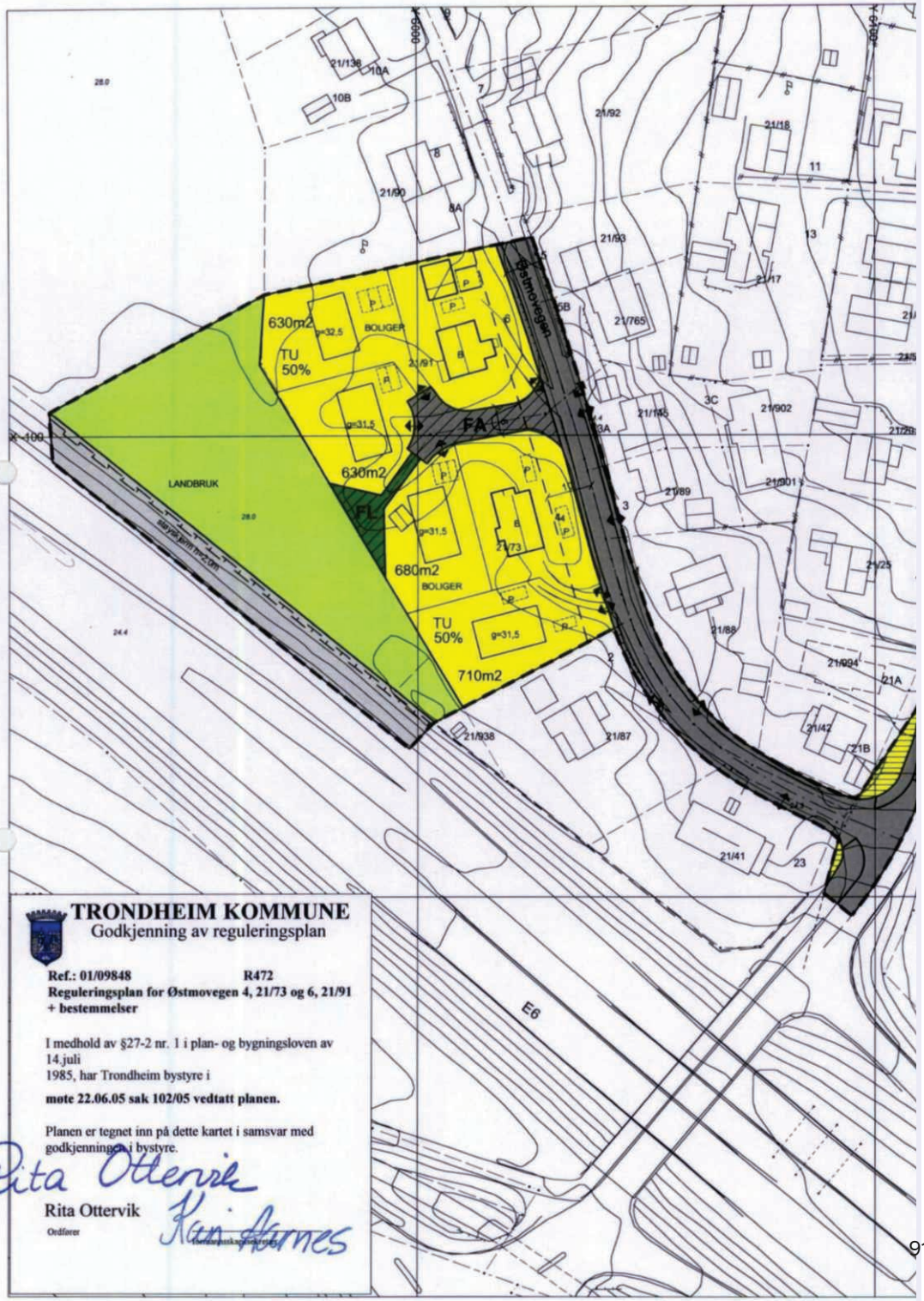
Bystyrets vedtak av 22.06.2005 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Østmovegen 4 og 6 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selbuhus as, senest datert 25.04.05 med bestemmelser senest datert 25.04.05

§ 7 Fellesområder.
Punkt 7.2 Strykes og kravet om felles lekeareal frafalles.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

(Adm. merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/777862/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 14:22

Vedlegg 3

Saks nr: 11/19548

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 777862 Tinglyst: 27.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 21 bnr 73, gnr 21 bnr 91, gnr 21 bnr 1107 og gnr 21 bnr 1108 gir hverandre gjensidig rett til adkomst over sine eiendommer mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

Eier(e) av gnr 21 bnr 73, gnr 21 bnr 91, gnr 21 bnr 1107 og gnr 21 bnr 1108 gir hverandre gensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde avløpsledninger over sine eiendommer.

Eiere av gnr 21 bnr 1107 og gnr 21 bnr 1108 plikter til felles vedlikehold av garasjevegg i felles grense. Bygningen skal utvendig behandles felles som én enhet.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 3227 /11 av 12.07.2011.

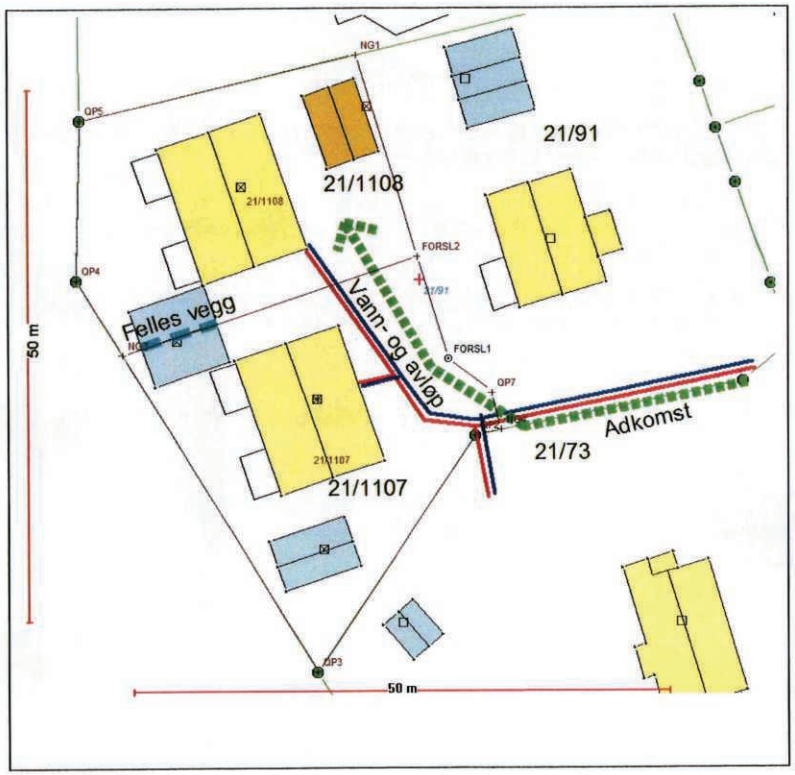
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Fødsels nr.	Underskrift
21/91,1107,1108	Odd Brynjar Helgeton	060459[redacted]	Odd B. Helgeton
21/73	Olav Kambuås	060125[redacted]	Olav Kambuås

Se kart på baksiden

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
22.07.2011

Saks nr: 11/19548



Side 2 av 2

Dokumentet returneres:
Org.nr. 942 110 464
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Doknr: 778002 Tinglyst: 27.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om refusjon mm til Trondheim kommune

Som eiere av **knr. 1601 gnr. 21 bnr. 1107 og 1108,** erklæres at

- jeg, når gate blir bygget til og forbi min eiendom, legger ut min andel av gategrunn i henhold til vedtatt reguleringsplan. Min andel av gategrunn begrenses til de vegbredder som er bestemt i plan- og bygningsloven. Skråningene som er nødvendige for bygging av veganlegget, tillates anlagt på min eiendom.

- nåværende eier og rettsetterfølgere er innforstått med at eiendommen har fått midlertidig utsetting med å oppfylle kravene i plan- og bygningslovens §§ 18-1 og 18-2 om opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg iht. reguleringsplan, og at eiendommen er refusjonspliktig til Trondheim kommune etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel 18. Refusjonsbeløpet faller til betaling 5 uker etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige, jf plan- og bygningslovens § 18-10. Til sikkerhet for kravet er overdratt pantedokument til Trondheim kommune som er tinglyst på eiendommen.

- Trondheim kommune, utenfor gategrunn, har rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledninger av større dimensjoner de vann- og avløpsledninger som måtte være nødvendig for utbygging av områdene som grenser til min eiendom.

- Jeg og rettsetterfølger(e) plikter å ta hensyn til ledningene ved disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 4 meter.

- Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningen(e) er ferdig, besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, fremtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommene
knr. 1601 gnr. 21 bnr. 1107 og 1108
til fordel for Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Trondheim, den 16.09.2011

Odd Brynjar Helgeton

Odd Brynjar Helgeton
personnr. 060459[redacted]
Eier av knr. 1601 gnr. 21 bnr. 1107 og 1108

Trondheim kommunes referanse:
11 /40479(174698/11)

Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

Pantedokument

Panterett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån,jf.rettsgebyrloven §21 tredje ledd

Innsenders navn (rekvirent): Trondheim kommune, Eierskapsenheten	
Adresse: Postboks 2300 Sluppen	
Postnummer: 7004	Poststed: Trondheim
Fødselsnr./Org.nr. 942 110 464	Ref.nr.

Pl

Doknr: 778084 Tinglyst: 27.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnummer
[redacted]	060459[redacted]

Angivelse av pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Beløp med bokstaver
75.000,-	NOK	kronersyttifemtusen 00/100

2. Panthaver

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnummer
Trondheim kommune	942110464

3. Panteobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	Trondheim	21	1107			1/1
1601	Trondheim	21	1108			1/1

4. Avtalt prioritet

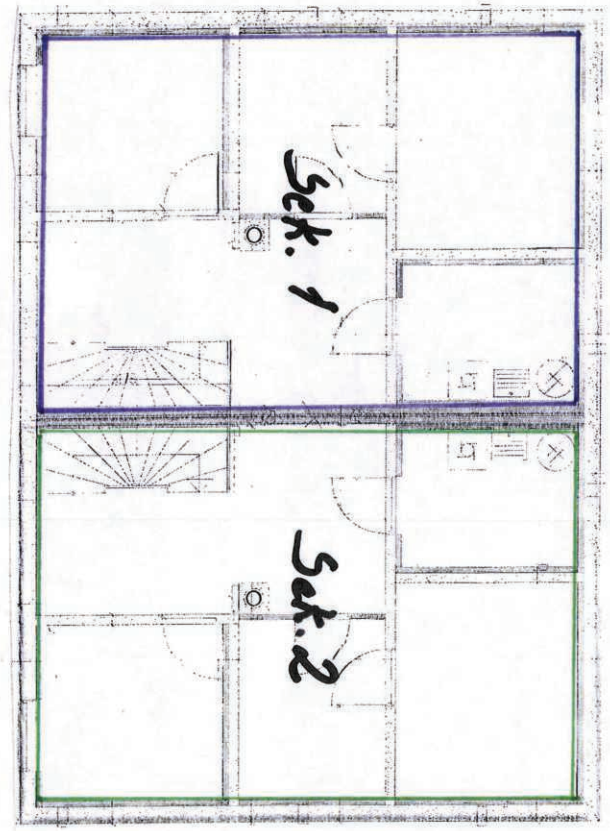
Panteretten har opptrinnsrett

5.Forbud mot visse rettslige disposisjoner

6.Supplerende tekst (tinglyses ikke)

Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Panthaver kan kreve pantekravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9. Forfall ved påkrav.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	

Dato: 16.09.2011 Pantsetters underskrift: [redacted] Ulf Brenjar Helgetun

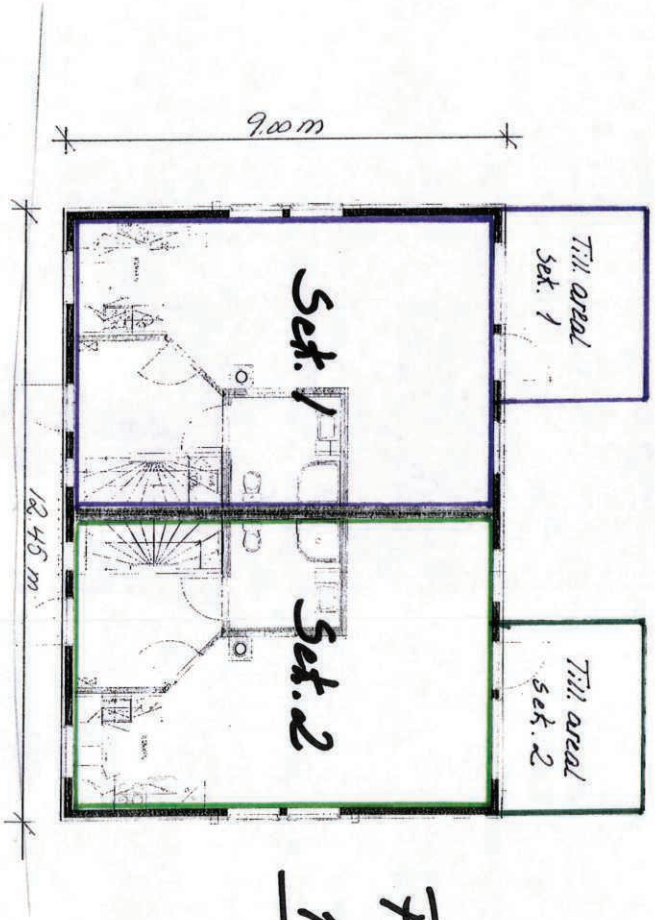


Plan kjeller

side 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 21 Bnr. 1108
Seksjon nr.: 1-2
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

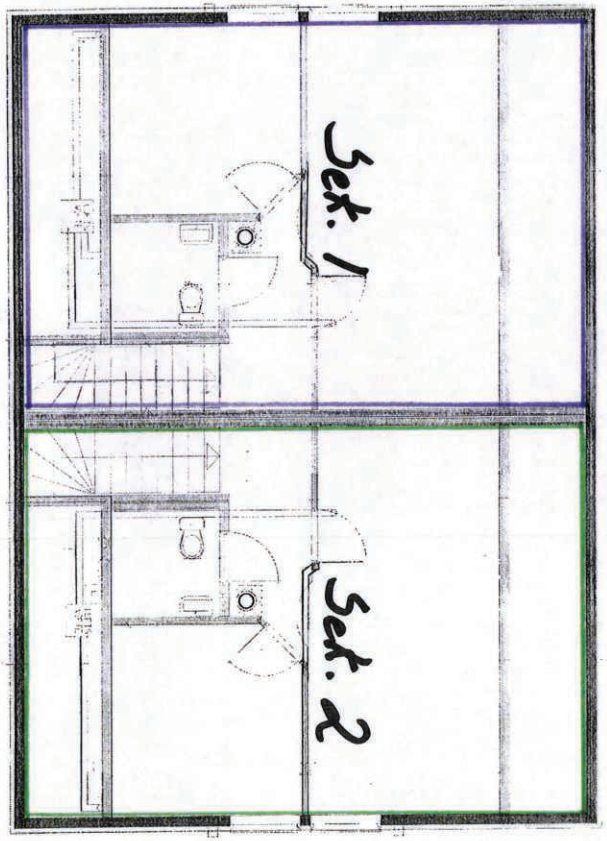


Plan 1. etg

side 3

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 21 Bnr. 1108
Seksjon nr.: 1-2
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Plan Lofte

side 4

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 21 Bnr. 1108
Seksjon nr.: 1-2
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig
legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260167 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Østmovegen 6 D, 7056 Ranheim.
Gnr. 21, Bnr. 1108, Snr. 2, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 33260167
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.06.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no