

# Markaplassen 156



## Innhold

5

Velkommen til Markaplassen 156

---

8

Nøkkelinformasjon

---

24

Eiendommen

---

31

Tekniske dokumenter

---



Store friarealer like utenfor døren.



Velkommen til

# Markaplassen 156



Lys og trivelig stue med utgang til stor terrasse.

# Flott halvpart med glimrende beliggenhet - 4 soverom - garasje - lite innsyn - nært skoler!

Lys og moderne familiebolig med 4 soverom, fjordutsikt og perfekt beliggenhet for aktive barnefamilier

Halvparten er i senere tid både påbygd og oppgradert. Boligen byr på alt dere trenger for en praktisk og komfortabel hverdag. I huset finner du blant annet et delikat bad fra 2016, et moderne kjøkken fra 2011, og et separat vaskerom/bad som gir ekstra funksjonalitet. Med 4 romslige soverom og godt med oppbevaringsplass både inne og ute, passer den perfekt for familielivet.

Uteområdet er ideelt for barn og lek, med skjermet beliggenhet mot friarealet som inkluderer tumleplass og kunstgressbane for løkkefotball. Fra den store terrassen kan du nyte solen til middag, mens morgenkaffen kan tas i hagen med fjordutsikt i bakgrunnen.

Velkommen til visning!

Primærrom:

1. etasje: Vindfang, gang, vaskerom, stue, kjøkken.

2. etasje: Gang, bad, stue, 4 soverom.

Sekundærrom:

1. etasje: Bod.

## **Ranheim**

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Stuen har godt med lysinnslipp og en hyggelig peis som en av varmekildene.

## Markaplassen 156

Prisantydning	5 890 000
Omkostninger	148 250
Totalpris	6 038 250

P. rom	138 m <sup>2</sup>
Bruksareal	149 m <sup>2</sup>
BRA-i	144 m <sup>2</sup>
BRA-e	5 m <sup>2</sup>
TBA	66 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eier
Tomteareal	211 m <sup>2</sup>
Byggeår	1995







# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Vidar Stene**

Eiendomsmegler

92808811

[vidar.stene@nylanderpartners.no](mailto:vidar.stene@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Åpen løsning inn mot kjøkken som gir rommet gjennomlys.







Et flott ildsted er både hyggelig og gir god varme.







Romslig kjøkken med rikelig benk- og skaplass.



Åpen kjøkkenløsning mot stue.



Kjøkkenet er naturlig avskjernet fra stue og gang med en praktisk halvøy.



Her er det god plass til spisebord.





Kjøkkenet er praktisk og innbyr til matlaging.



Stort bad. Moderne og flotte fliser.



Badet er et behagelig og stort rom med god plass.



Hovedsoverommet har en stor skyvedørgarderobe.





Soverommene ligger i andre etasje.



Det er totalt fire soverom i huset.



Glimrende bolig for barnefamilier.



Gode garderobeløsninger på flere av soverommene.





Området er ypperlig for barnefamilier.



Soverommene ligger i andre etasje.





Det er i tillegg en hyggelig TV-stue i andre etasje.



Huset byr på flere soner, som denne TV-stuen i andre etasje.





Romslig gang/entré med god garderobeblass.



Trappen opp til andre etasje tar liten plass og er strategisk plassert mellom kjøkken og stue.



Eget vaskerom, eller et bad nr. 2 om du vil.



Stor bod i første etasje. Meget praktisk for en aktiv barnefamilie.





Fra terrassen er det fri sikt og svært gode solforhold. Her har du flotte rekreasjonsområder og en kunstgressbane like utenfor døren.



Det er også en stor terrasse i front av huset. Her har du med andre ord solen hele dagen.

# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 149,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 144,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 66,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Innhold

Primærrrom:

1. etasje: Vindfang, gang, vaskerom, stue, kjøkken.
2. etasje: Gang, bad, stue, 4 soverom.

Sekundærrrom:

1. etasje: Bod.

## Standard

1. etasje

Vindfang: Flis på gulv og tapet på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Gang: Flis på gulv og tapet på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Bod: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant og wc.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

2. etasje

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, servant, servantskap og veggmontert wc.

Stue: Parkett på gulv, og brystpanel og tapet på vegger. Panel i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Egen garasje følger boligen. Det er også en biloppstillingsplass utenfor inngangspartiet. I tillegg finnes felles gjesteparkering på området.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
• Michelsen as, Totalrenovert baderom 2.etg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
• Brukt i henhold til forskrift.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i

tilstandsrapporten:

TG 0: 2

TG 1: 15

TG 2: 12

TG 3: 2

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Varmesentral: Selger opplyser at varmepumpe er defekt.

Våtrom: Vaskerom: Utover normal aldriingsmessig slitasje er det påvist noen mindre skader på enkelte veggplater. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist stedvis motfall og lokalt fall rundt sluk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdører fremstår med normal aldriingsmessig slitasje. Det er påvist normal slitasje på utvendige overflater og enkelte vinduer/dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

Yttervegger: Utover normal aldriingsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Renner og nedløp: Utover normal aldriingsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Taktekking: Utover normal aldriingsmessig slitasje er det påvist noe mosegroing. Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Trapp: Utover normal aldriingsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegger.

Avløpsrør: Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger: Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereider vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at den har oppnådd forventet brukstid.

Våtrom: Baderom: Utover normal aldriingsmessig

slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Det er i mindre området påvist noe hulrom under flis. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med lokalt fall i dusjsonen.

Våtrom: Vaskerom: Det er ikke påvist feil eller symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Det er ikke utført hulltaking på tilstøtende vegger da dette vurderes å ikke være hensiktsmessig på grunn av at rommets overflater ikke er jevnlig utsatt for vann og at det er synlig tettesjikt på rommet. Ved fuktsøk i overflater er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette er ukjent

#### TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Dagens innredning og bruk av boligen er i samsvar med vedlagte tegninger i byggesak fra 2000 vedr. tilbygg.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på opprinnelig tiltak fra 1995 og ferdigattest på tilbygg fra 2001.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

#### Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning, samt deler i pusset utførelse. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er oppbygd av prefabrikkerte w-takstoler. Utvendige takflater er teknet med takstein.

#### Tomt

Denne tomten er eiet.  
211,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.03.1995. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ferdigattest datert 06.09.2001. Ferdigattest gjelder for markaplassen 156.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og ved.



Energikarakter: E - Rød

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

147 250,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysning skjøte)

500,00,- (Tinglysning pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

6 056 950,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til kr. 23 244,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 12.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

### Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

## Offentlige forhold

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

### Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0265t.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. 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 stikkledninger/anlegg.

### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 22985, tgl. 24.11.1994 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder stiftelse av Vikåsen Huseierlag, felt B-14 og salg

av eiendommene som oppføres på denne eiendom.

Bestemmelse om felles vegg og pipestokk i grenselinje

Gjensidig rett over hverandres eiendommer iforbindelse med

vedlikehold

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 16136, tgl. 21.08.1995 - Målebrev

Målebrev

For servitutter eldre enn fradelingsdato og

eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning

for denne matrikkelenhet henvises det til

avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens

tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med

mindre dette fremkommer av nærværende prospekt.

Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i

salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken-

og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre

annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs

normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales

normalt senest i forbindelse med budaksept.  
Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker

ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Vidar Stene per e-post [vidar.stene@nylanderpartners.no](mailto:vidar.stene@nylanderpartners.no) eller sms: +47 92 80 88 11. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger



godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht.

personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

### Eier

Eier er Åshild Naust og Frode Bergmann.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Markaplassen 156.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 23, bnr. 584 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240277.

### Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00  
Markedspakke Standard: 17 900,00  
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00  
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00  
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

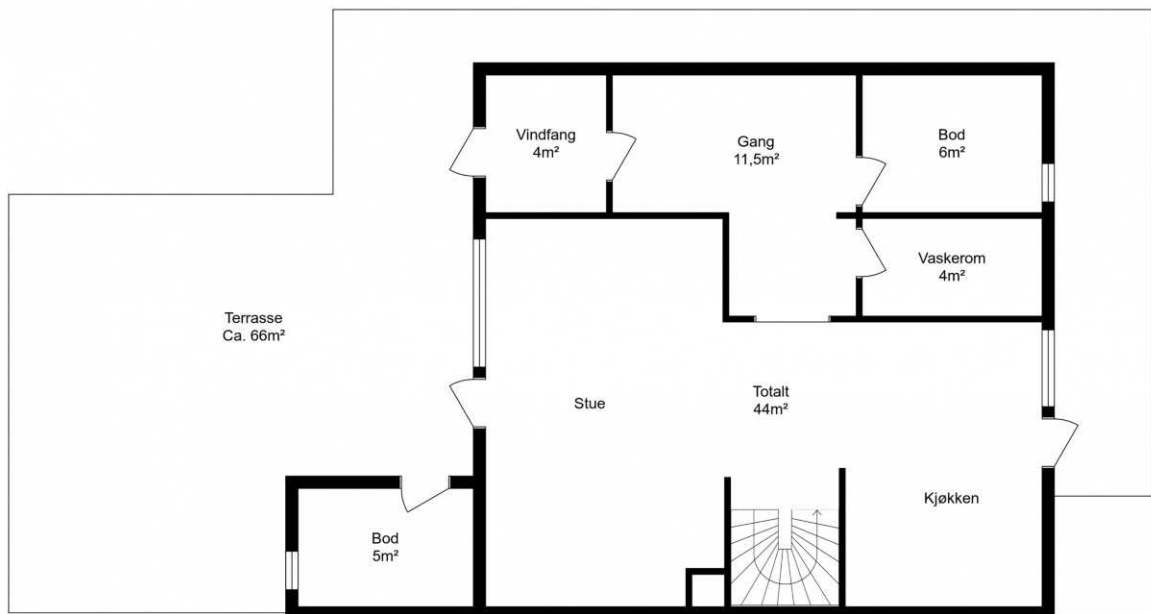
Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11/  
[vidar.stene@nylanderpartners.no](mailto:vidar.stene@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 16.01.2025

# Tekniske dokumenter

## Markaplassen 156

### 1. Etasje



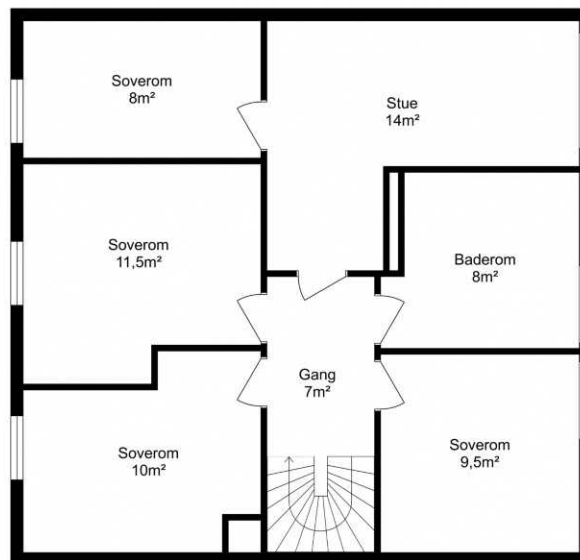
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## Markaplassen 156

### 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## Markaplassen 156

Nabolaget Markaplassen/Vikåsen - vurdert av 129 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

Vikåsen Linje 25, 54	3 min	0.3 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	8 min	3.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min	10.6 km
Trondheim Værnes	24 min	

### Skoler

Vikåsen skole (1-7 kl.) 347 elever, 18 klasser	10 min	0.7 km
Solbakken skole (1-7 kl.) 111 elever, 8 klasser	5 min	2.4 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 514 elever, 27 klasser	6 min	0.5 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	12 min	6.9 km
Malvik videregående skole 400 elever	11 min	7.6 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

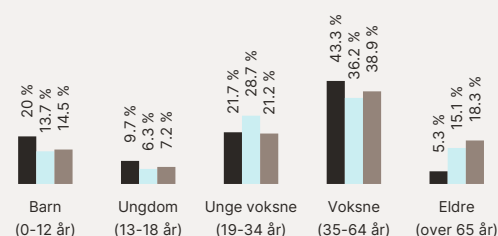


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Markaplassen barnehage (1-5 år) 71 barn	3 min	0.3 km
Vikåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min	0.7 km
Fykenborg barnehage (2-5 år) 25 barn	6 min	3.1 km


### Dagligvare

Bunnpris Vikåsen Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 km
Rema 1000 Ranheim PostNord	6 min	3 km





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100



 Støynivået  
Lite støynivå 94/100



 Trafikk  
Lite trafikk 93/100

## Sport

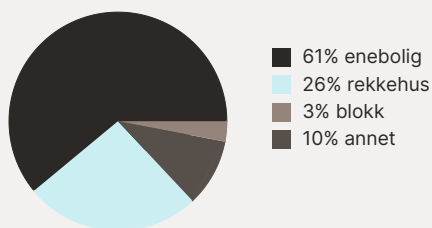
 Vikåsen skole  
Aktivitetshall, ballspill 8 min  0.6 km

 Sagplassvegen, balløkke  
Ballspill 19 min  1.4 km

 3T-Ranheim 8 min 

 3T-Leangen 9 min 

## Boligmasse







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

Sitat fra en lokalkjent

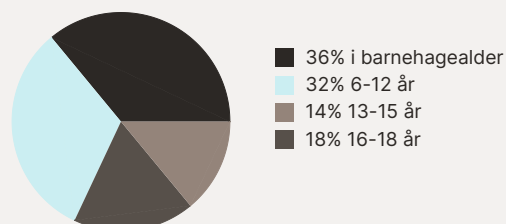


## Varer/Tjenester

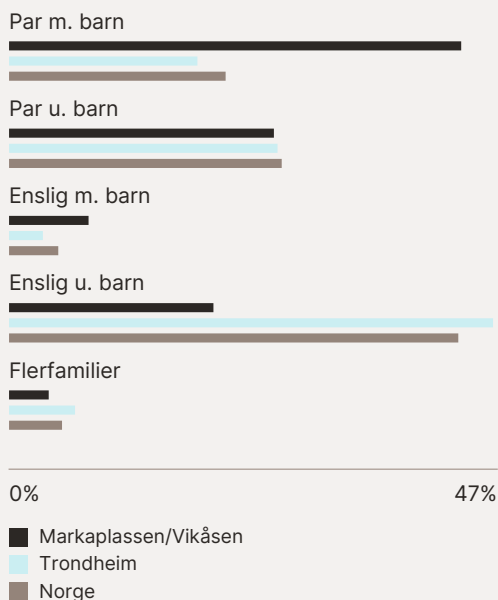
 Sirkus Shopping 9 min 

 Vitusapotek Sirkus Shopping 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



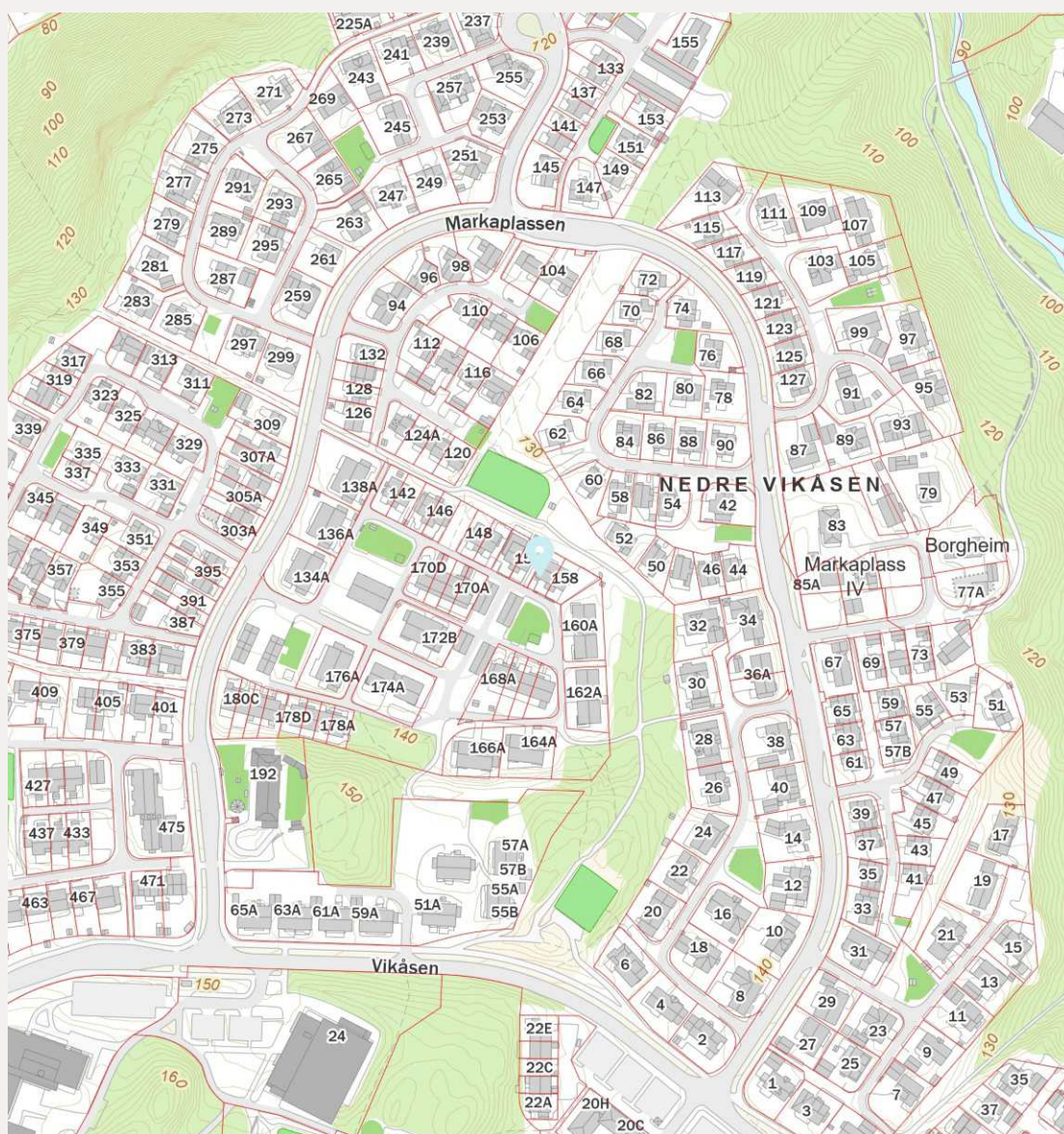
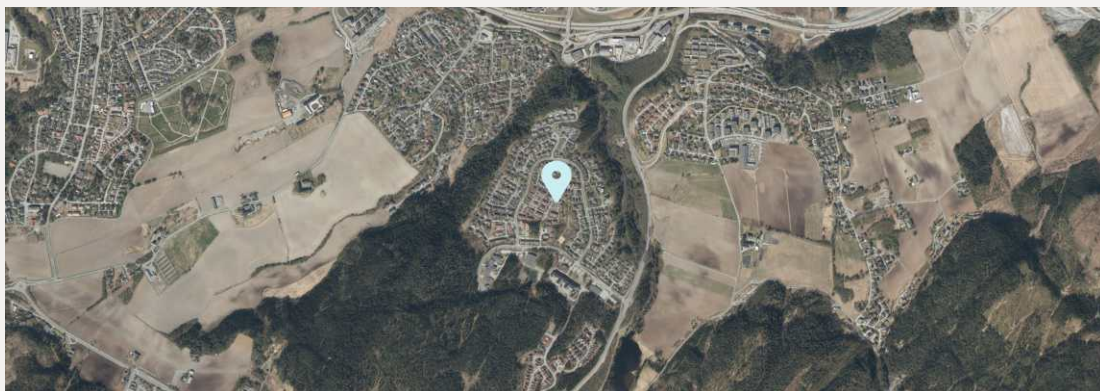
## Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





**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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Markaplassen 156 7054 RANHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1995

BRA: 149 m<sup>2</sup>

BRA-i: 144 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

15

TG-2

12

TG-3

2

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 23 BNR: 584

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Markaplassen 156  
7054 Ranheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## **Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25878>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Varmesentral

##### Oppsummering

Selger opplyser at varmpumpe er deffekt.

##### Anbefalte tiltak

Det på påregnes reoperasjon eller utskiftning. Kostnadsoverslag hensyntar utskiftning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Våtrom: Vaskerom

##### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noen mindre skader på enkelte veggplater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist stedvis motfall og lokalt fall rundt sluk.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann vil føres til sluk før tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og balkongdører fremstår med normal aldringsmessig slitasje. Det er påvist normal slitasje på utvendige overflater og enkelte vinduer/dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med noe hyppigere vedlikeholdsintervaller.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

#### **Anbefalte tiltak**

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

---

### **Taktekking**

#### **Oppsummering**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mosegroing. Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### **Anbefalte tiltak**

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

---

### **Trapp**

#### **Oppsummering**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegger.

#### **Anbefalte tiltak**

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

---

### **Avløpsrør**

#### **Oppsummering**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### **Anbefalte tiltak**

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

---

### **Vannledninger**

#### **Oppsummering**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### **Anbefalte tiltak**

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

---

### **Elektrisk**

#### **Oppsummering**

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

Utover enkelte løse stikkontakter er det ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligen elektriske anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført etter 01.01.1999.

#### **Anbefalte tiltak**

Påvist avvik anbefales utbedret. Undertegnede har ingen elektrokompetanse og med bakgrunn i dette kombinert med alder på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at den har oppnådd forventet brukstid.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

---

## Våtrom: Baderom

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Det er i mindre området påvist noe hulrom under flis.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med lokalt fall i dusjsonen.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist feil eller symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

### Oppsummering av fukt

Det er ikke utført hulltaking på tilstøtende vegger da dette vurderes å ikke være hensiktsmessig på grunn av at rommets overflater ikke er jevnlig utsatt for vann og at det er synlig tettesjikt på rommet. Ved fuktsøk i overflater er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette er ukjent.

---



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.12.2024

Rapportdato  
19.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Frode Bergmann  
Navn: Åshild Naust

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve      Telefon: 48257022  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Epost: alexander@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Markaplassen 156, 7054 Ranheim  
Kommunen: 5001      Gårdsnr: 23      Bruksnr: 584      Festen:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1995 - Tilbygd i 2001  
Bolitgtype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning, samt deler i pusset utførelse. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er oppbygd av prefabrikkerte w-takstoler. Utvendige takflater er tekket med takstein.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	72	5	0	66
2. etasje	72	72	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>149</b>	<b>144</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>66</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	66	11	Vindfang, gang, vaskerom og stue/kjøkken.	Boder.
2. etasje	72	72	0	Gang, baderom, stue og 4 soverom.	Ingen.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>149</b>	<b>138</b>	<b>11</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	
TG-1	
Boligens utvendig fuktsikring vurderes å være fra byggeår og er av ukjent utførelse. Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk.	
Utvendig fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet brukstid, men den vurderes å være av sekundær betydning på grunn av støpt plate på mark. Det er derfor likevel valgt tilstandsgrad 1 på utvendig fuktsikring.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
TG-1	
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, plating****TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligens terrasser.

På grunn av at boligens terrasser er etablert direkte på grunn er det påregnelig med skjevheter/helningsavvik som følge av årstidsvarianter.

**6.4 Vinduer og dører**

## Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Vinduer og balkongdører fremstår med normal aldringsmessig slitasje. Det er påvist normal slitasje på utvendige overflater og enkelte vinduer/dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

**6.5 Yttervegger**

Type fasade

Liggende kledning, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart



<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med noe hyppigere vedlikeholdsintervaller.	

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik på kaldloft. Lufting er ivarettatt ved at det er etablert spalter ved raft og det er påvist bruk av damspærre mellom varme og kalde konstruksjoner.	

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mosegroing. Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-0</b>

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
------	-----------------------------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/helningsavvik.	

## 6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.	
For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens innredning og bruk av boligen er i samsvar med vedlagte tegninger i byggesak fra 2000 vedr. tilbygg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på opprinnelig tiltak fra 1995 og ferdigattest på tilbygg fra 2001.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegger.	



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med renovering av badetrom i 2016.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget må det påregnes tiltak i tiden som kommer.	

## 6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.</p> <p>Utover enkelte løse stikkontakter er det ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligen elektriske anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført etter 01.01.1999.</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påvist avvik anbefales utbedret. Undertegnede har ingen elektrokompetanse og med bakgrunn i dette kombinert med alder på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

## 6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-3</b>
Selger opplyser at varmpumpe er deffekt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det på påregnes reoperasjon eller utskiftning. Kostnadsoverslag hensyntar utskiftning.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1994	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at den har oppnådd forventet brukstid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

## 6.22 Våtrom: Baderom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet opplyses å være oppgradert i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Det er i mindre området påvist noe hulrom under flis.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med lokalt fall i dusjsonen.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke påvist feil eller symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.</p>	

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<p>Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.23 Våtrom: Vaskerom

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med belegg på gulv og plater med malte strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noen mindre skader på enkelte veggplater.	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist stedvis motfall og lokalt fall rundt sluk.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann vil føres til sluk før tilstøtende konstruksjoner.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist feil eller symptomer på svikt i baderommets tettesjikt., men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke utført hulltaking på tilstøtende vegger da dette vurderes å ikke være hensiktsmessig på grunn av at rommets overflater ikke er jevnlig utsatt for vann og at det er synlig tettesjikt på rommet. Ved fuktsøk i overflater er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette er ukjent.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1240277		
<b>Adresse</b>	Markaplassen 156		
<b>Postnummer</b>	7054	<b>Poststed</b>	Ranheim
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2018	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	6år9mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Fremtind as	<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Åshild	<b>Selger1etternavn</b>	Naust
<b>Selger2fornavn</b>	Frode	<b>Selger2etternavn</b>	Bergmann

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Michelsen as

Redegjør for hva som er gjort og når

Totalrenovert badrom 2.etg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Brukt i henhold til forskrift

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei  Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Kommentar

#### Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemat signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Bergmann, Frode

-----  
*Signert av*

Naust, Åshild

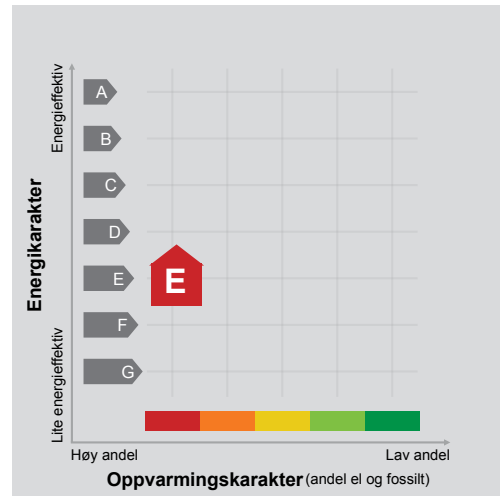
-----  
*Signert av*

 bankID™



# ENERGIATTEST

Adresse	Markaplassen 156
Postnummer	7054
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	584
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10555485
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61988
Dato	19.12.2024



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

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

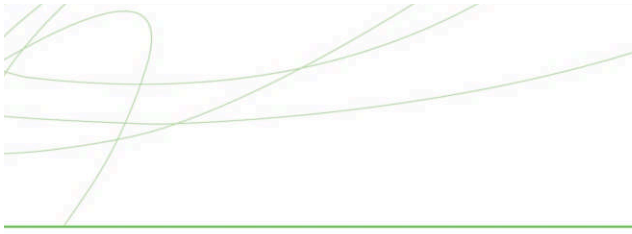
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

**- Vask med fulle maskiner**

**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

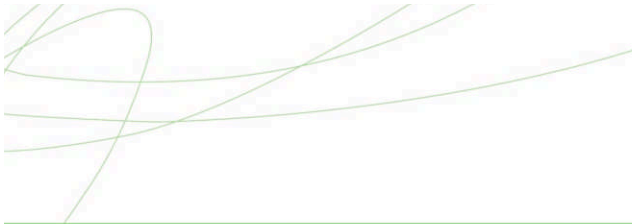
**- Følg med på energi bruken i boligen**

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	1995
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	144
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

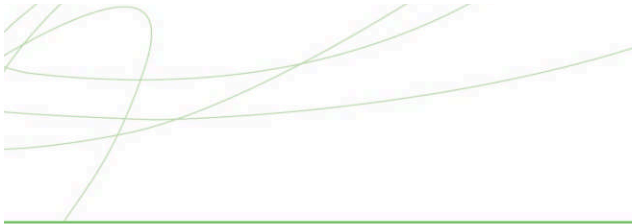
### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.







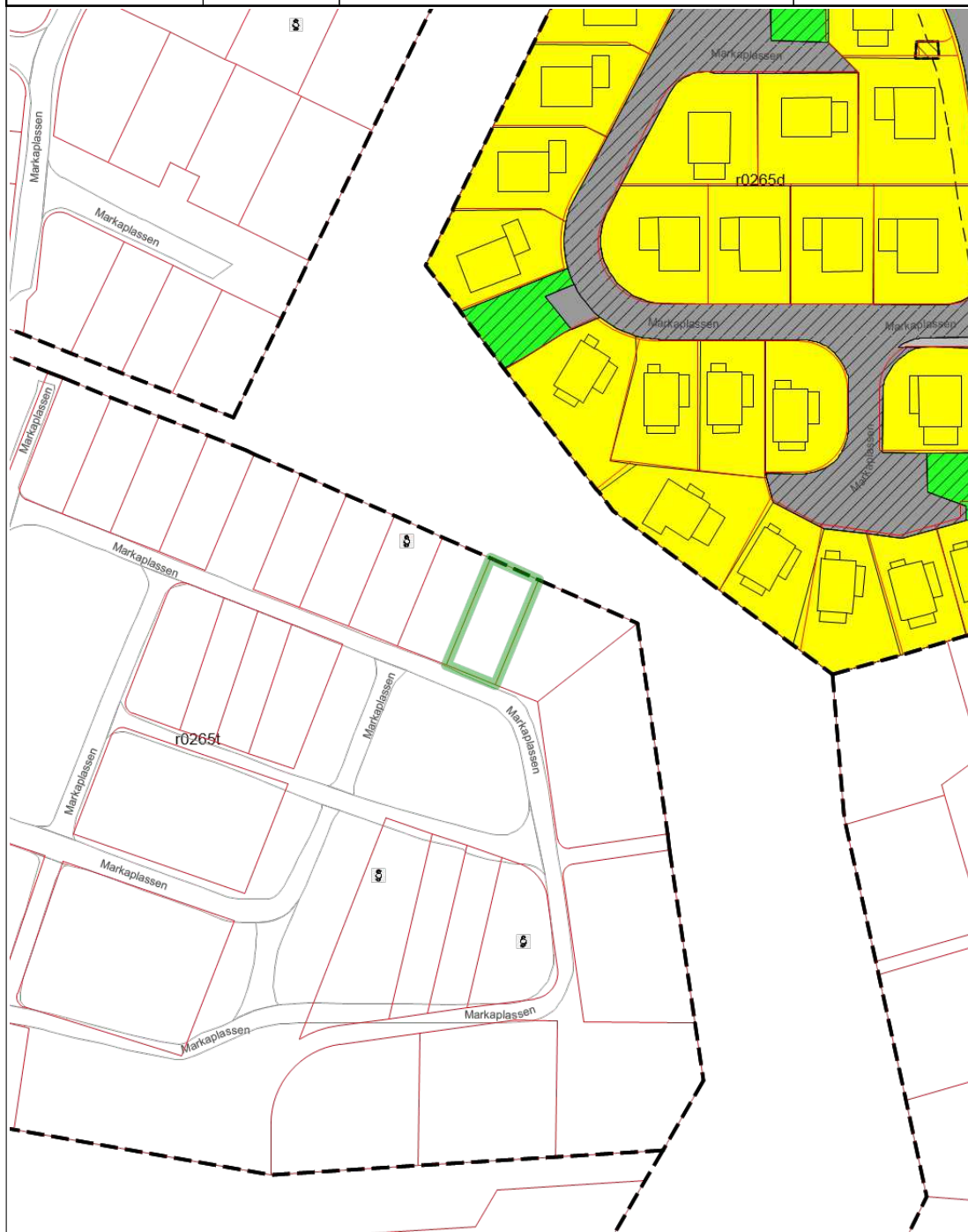
Trondheim

## Reguleringsplaner


















Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 584	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Markaplassen 156 7054 RANHEIM			
Annen info:				





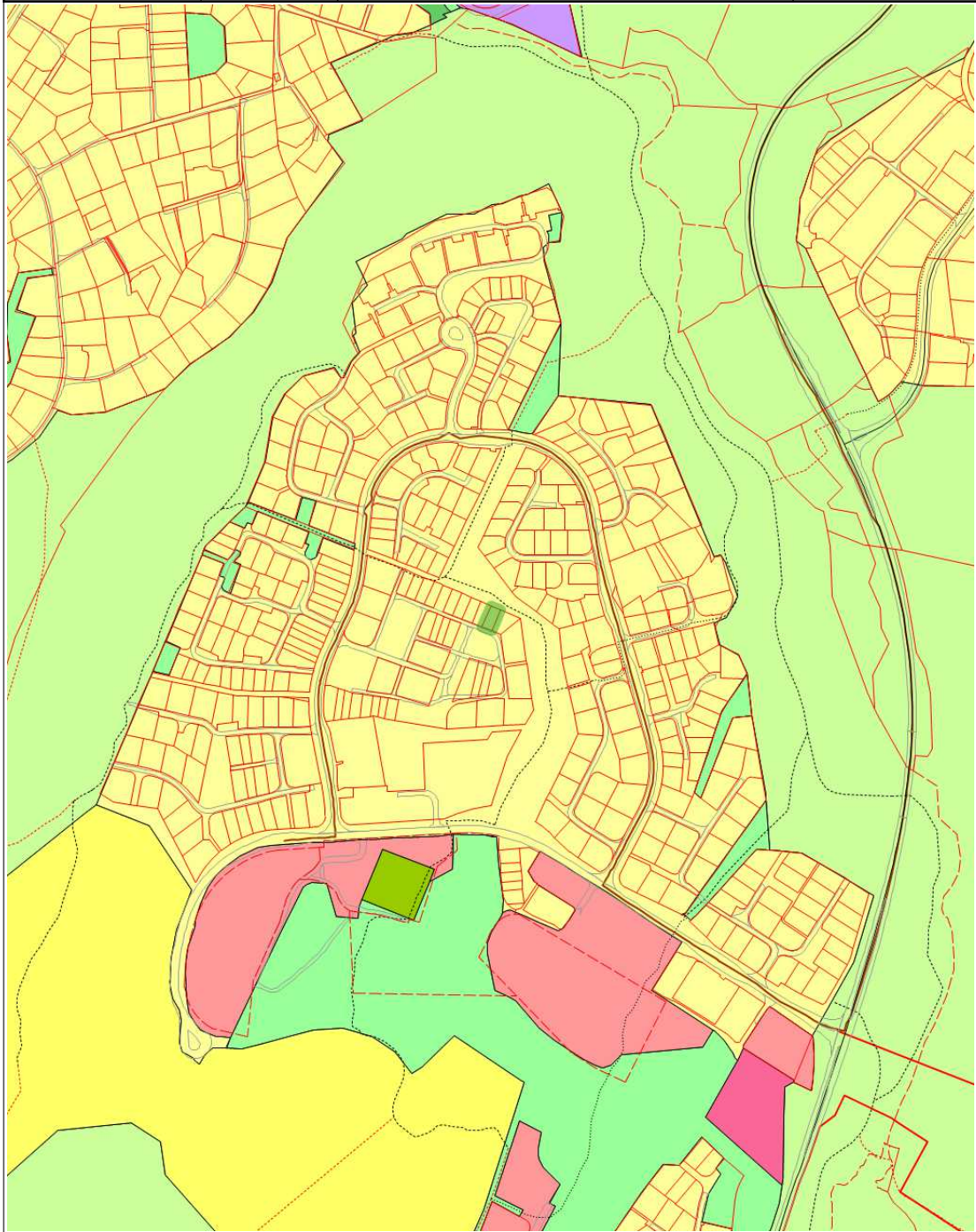
Målestokk  
1:1000















## Tegnforklaring

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



 Trondheim	<b>Kommuneplanens arealdel</b>				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 584	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Markaplassen 156 7054 RANHEIM				
Annen info:						

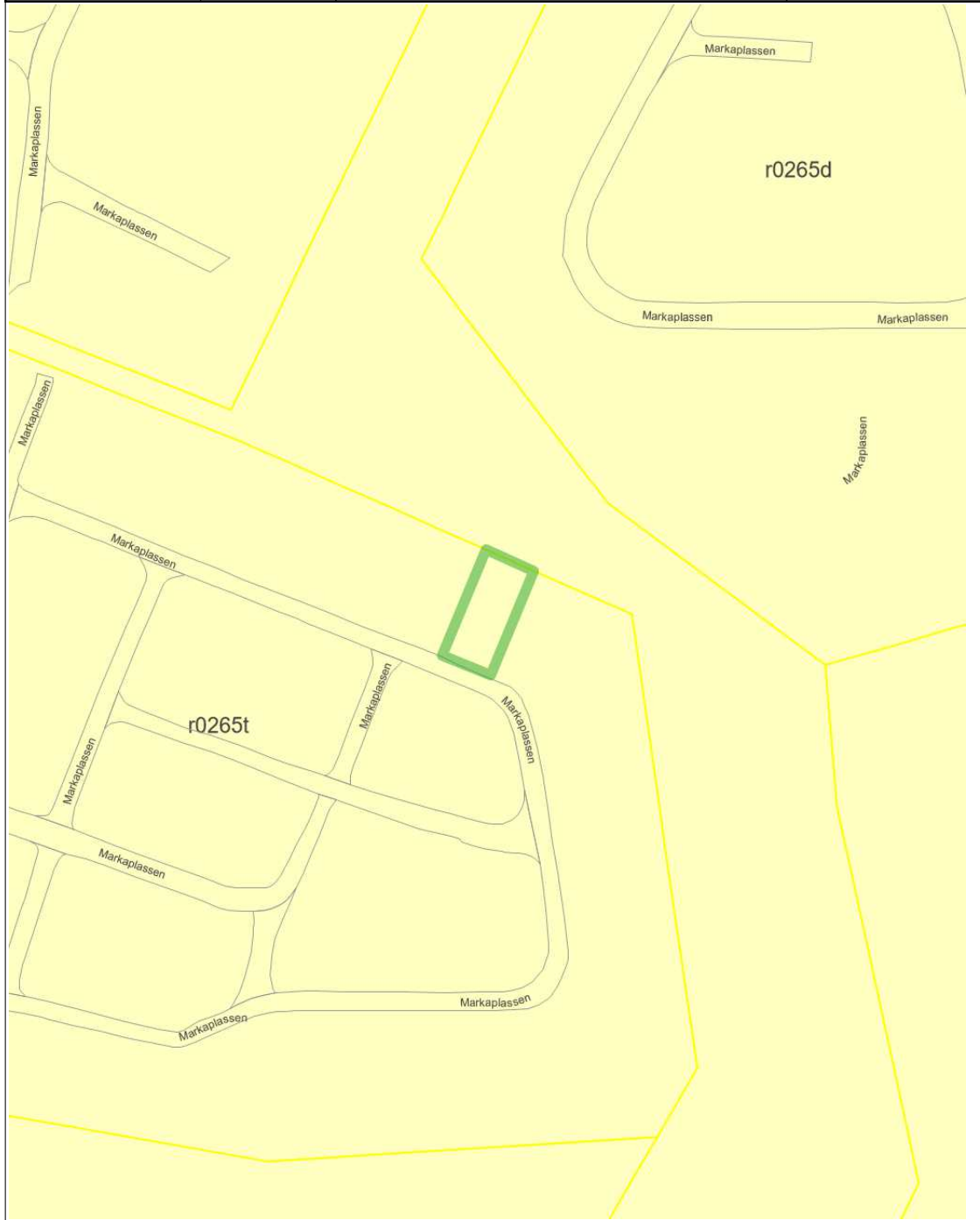


## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Bestemmelsesområde parkering og uterom
	Bestemmelsesområde markagrensa		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Nåværende
	Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Nedslagsfelt drikkevann		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Boligbebyggelse - Framtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig		Grønnstruktur - Nåværende
	Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Næringsbebyggelse - Nåværende				



 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 584	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Markaplassen 156				7054 RANHEIM
	Annen info:					



## Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



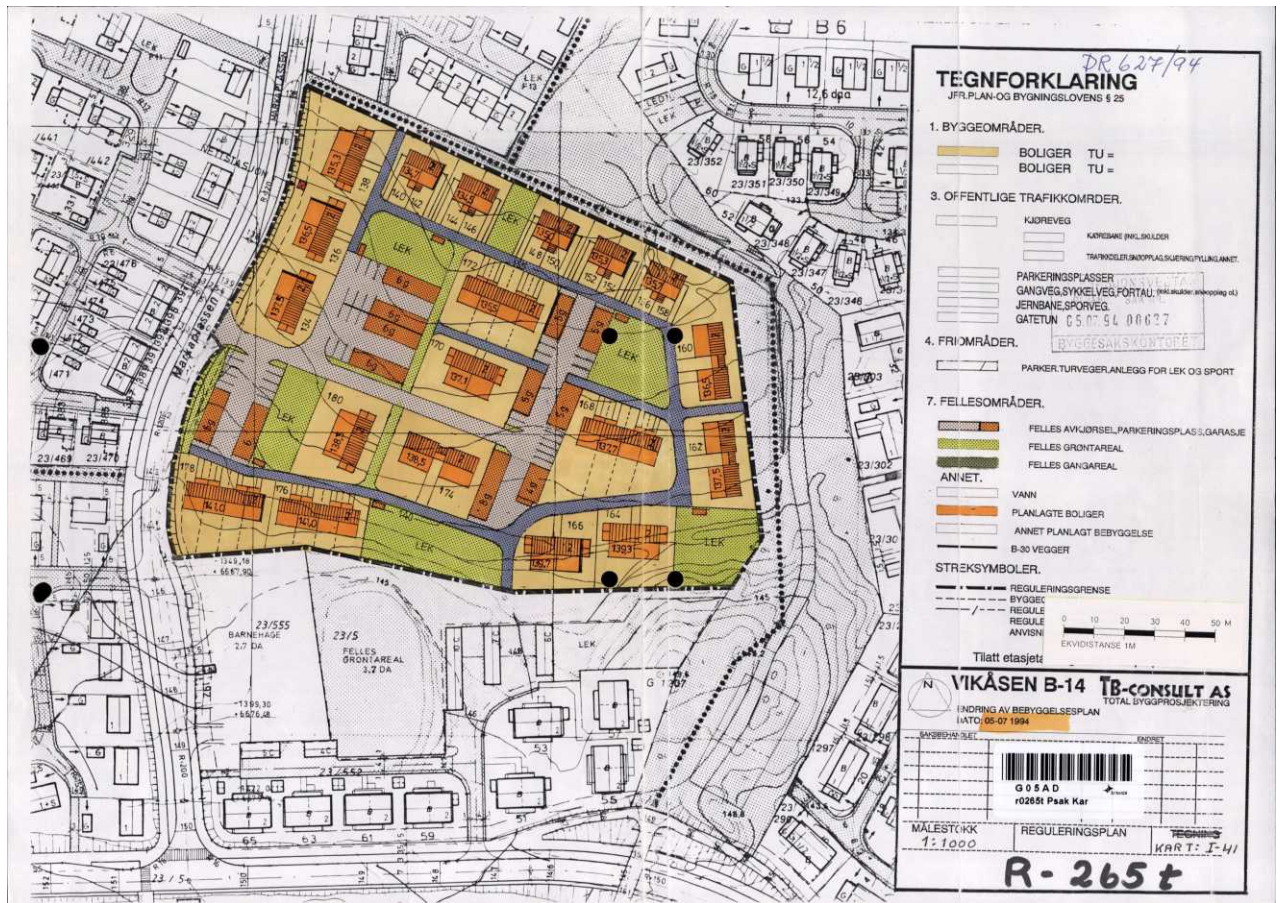
RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



## Tegnforklaring

 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrensepunkt
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Flaggstang
 Gjerde	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	Husnummer
Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Kanal og grøft	 Høydekurve
 Forsenkningskurve	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo	









TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSKONTORET

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

TB-Consult A/S  
Ingvald Ystgaards veg 13  
7047 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.  
BU/300/30730/1994  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
17.03.1995

BYGGESTED: MARKAPLASSEN 156-158 G.nr.:

BYGGHERRE: TB-Consult A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: TOMANNSBOLIG

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

Arbeidet er besiktiget den 17.03.95

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

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

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

Med hilsen  
Seksjon for bygningskontroll

Hans Olaussen  
**BYGGESAKSKONTORET**  
SEKSJON FOR  
BYGNINGSKONTROLL

---

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:
Holtermanns veg 1	Holtermanns veg 1	72 54 63 81
7005 Trondheim	Trondheim	72 54 63 75
		Telefax: 72 54 67 05

116460/95



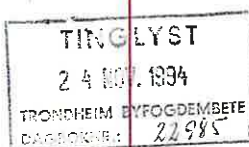
# TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.          Gnr.          Bnr.          Fnr.          Snr.

Strekkode:





Riktig gjenpart bekreftes

  
St. aut. e. megler

## SERVITUTTERKLÆRING

I forbindelse med stiftelse av Vikåsen Huseierlag, felt B - 14 og salg av eiendommene som oppføres på gnr. 23, bnr. 477 i Trondheim kommune, påtar de nye eierne seg følgende forpliktelse som er bindende for oss og fremtidige eiere av de eiendommer og seksjoner som oppføres på gnr. 23, bnr. 477 og senere fradelt med egne bnr. og snr.

1. Felles vegger, gjerde og felles pipestokk i grenselinje skal regnes som felles eiendom for eierne av firemannsboligene, tomannsboligene og rekkehusene, med felles vedlikeholdsansvar for de aktuelle eierne. Felles trapperom i den enkelte firemannsboliger samt eventuelle utvendige boder ansees som felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar for de aktuelle eierne.

Felles vegg i grenselinje skal være uten åpning fra kjeller til taktro. Det kan heller ikke på senere tidspunkt foretas endringer som fører til at kravene til innvendig bærende vegg og lydisolasjon etter gjeldende byggeforskrifter ikke blir tilfredsstillende.

2. Felles tekniske anlegg i, på eller ved eiendommen skal også betraktes som felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar.

Som felles tekniske anlegg regnes bl.a. felles ledningsnett for vann, kloakk og spillvann samt eventuelle kommunikasjonsanlegg til telefon, radio og fjernsyn. Disse anlegg er å anse som felles for eierne av firemannsboligene, tomannsboligene og rekkehusene fra ledningsnettet tilhørende Vikåsen Huseierlag, felt B - 14 eller offentlig kommunalt/statlig eiendom og frem til der forgreningen til den enkelte huseier starter. Eierne har felles ansvar for vannledninger fra utvendig stoppekran t.o.m. innvendig stoppekran hos hver enkelt. Alle ledninger fra offentlig nett og frem til forgreningpunktet til den enkelte boenhet/sameie eies av Vikåsen Huseierlag, felt B - 14.

Kostnader til vedlikehold, utbedring evt. oppstaking av røranlegg utenfor forgreningpunktet og frem til offentlig ledningsnett svares av Vikåsen Huseierlag, felt B - 14. Kostnader til vedlikehold av ledningsnett, skifting av rør evt. oppstaking av kloakkanlegg fra firemannsboliger og frem til velforeningens røropplegg/avløpsrør svares av det enkelte sameiet. Kostnader til vedlikehold av ledningsnett, skifting av rør evt. oppstaking av kloakkanlegg fra tomannsboliger og rekkehus og frem til velforeningens røropplegg/avløpsrør svares av den enkelte boenhet.

3. Eierne har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for vedlikehold og eventuell reparasjon av alle egne anlegg, hus, vegger, tak, gjerder og tekniske anlegg nevnt under pkt. 2.

På samtlige eiendommer har styret Vikåsen Huseierlag, felt B - 14 rett til å bestemme at det skal legges kabler for strøm, telefon og evt. fjernsyn samt vann- og avløpsledninger i den utstrekning dette er nødvendig for hensiktsmessig fremføring til øvrige

**B. NULANDER**  
Riktig gjenpart bekrefte

tomter. Dette omfatter også adkomst for senere, nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeid.

*[Signature]*  
St. aut. e. megler

Skade oppstått ved slik anleggs-, vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid skal erstattes av skadevolderen etter de vanlige erstatningsrettslige regler.

4. Utvendig skal sammenhengende bygninger behandles som en enhet. Dette gjelder også med hensyn til fargesetting og takteking. Hvert enkelt sameiet med dets sameiere vedlikeholder den enkelte eiendom i fellesskap. Kostander til slikt vedlikehold svares av den enkelte sameier med en 1/4 del av den totale kostand. Eierne av tomannsboligene og rekkehusene vedlikeholder hver sin enhet, dog skal fargesetting og takteking samt eksteriørmessige anliggender være lik.
5. Dersom noen av eierne av tomannsboligene og rekkehusene har til hensikt å vesentlig endre bebyggelsen i form av utbygging/tilbygging, forandring av eksteriør, skal dette godkjennes av Trondheim Bygningsråd. Når det gjelder endringer av vesentlig art, vedrørende utbygging, tilbygging, forandring av eksteriør når det gjelder firemannsboligene, er dette en beslutning som krever enstemmig vedtak i sameiet samt godkjenning fra Trondheim Bygningsråd.
6. Gjenværende deler av eiendommen gnr. 23, bnr. 477 i Trondheim Kommune med fellesanlegg etter at eiendommene er fradelt skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av Vikåsen Huseierlag, felt B - 14.
7. Hjemmelshavere av seksjoner tomannsboliger og rekkehus som er oppført på Vikåsen Felt B - 14 har medlemsplikt i Vikåsen Huseierlag, felt B - 14. Medlemskapet inkluderer adkomstrett og bruksrett til huseierlagets arealer og eventuelle felles anlegg som huseierlaget eier. I tillegg er det pliktig medlemskap i Vikåsen Velforening som er områdetets hoved velforening.
8. Fra det tidspunkt hvor Vikåsen Huseierlag, felt B - 14 er stiftet, plikter medlemmene å betale den årlige/månedlige andel/avgift til huseierlagets drift innenfor vedtatte budsjett. Styret i huseierlaget fastsetter kontingenten. Kostnader vedrørende pålegg fra offentlige myndigheter eller andre uforutsette kostnader, når disse kan sies å være vesentlige, skal forelegges årsmøtet for godkjenning. Ellers avgjør styret bruken av lagets midler innenfor budsjettet.
9. Eventuelle tvister som måtte oppstå om forståelse av gjennomføringen av bestemmelsene i denne erklæring og som ikke lar seg løse ved mellomkomst av styret i huseierlaget avgjøres ved voldgift i samsvar med tvisteløslovens kapittel 32. Voldgiftsrettens formann oppnevnes av justitiarius ved Trondheim Byrett.

Denne servitutterklæring blir å tinglyse på gnr. 23, bnr. 477 i Trondheim kommune, og vil i ettertid fremstå som summarisk heftelse fra hovedbølet i den enkelte utskilte eiendom/seksjon.

Denne servitutterklæring gjelder for alle nåværende og fremtidige eiere av eiendommene Markaplassen 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178 og 180.

Trondheim, den 14/10 1994

*Jonas Kvernstad*  
-----  
TB-CONSULT AS  
**TOTAL BYGGPROSJEKTERING**  
Ingvale Ystgårdsv. 13 - 7047 Trondheim  
Tlf. 73 90 24 70 Fax 73 90 24 90

*Palmer Nerland*  
-----  
TB-CONSULT AS  
**TOTAL BYGGPROSJEKTERING**  
Ingvale Ystgårdsv. 13 - 7047 Trondheim  
Tlf. 73 90 24 70 Fax 73 90 24 90

Som hemmelshaver av gnr. 23, bnr. 477 samtykker vi i tinglysning av denne erklæring.

*Kjetil Lehn*  
-----  
For Trondheim Byggeselskap Eiendom

**Kjetil Lehn**  
Direktør

**D. NYLANDER**  
Riktig gjenpart bekreftes  
*[Signature]*  
-----  
St. aut. e. megler





TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

KOPI

## FERDIGATTEST

Byggmester Karl Fredrik Jørgensen AS  
Markaplassen 59  
N-7054 RANHEIM

Vår saksbehandler  
Anders Nohre

Vår ref.  
00/02122  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:  
06.09.2001

### MARKAPLASSEN 156, FERDIGATTEST

Byggested: MARKAPLASSEN 156 G.n/bmr.: 23/584  
Ansvarlig søker: Nerland Prosjektutvikling  
Tiltakshaver: Frank Pedersen

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 28.08.2001.


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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0156/01 og DB 0621/01.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Bente Hågrønning  
bygningssjef

  
Anders Nohre  
saksbehandler

Kopi til: Frank Pedersen, Markaplassen 156, 7054 Ranheim.  
Nerland Prosjektutvikling, Gildheimsvegen 3, 7044 Trondheim.

Postadresse:  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72546381

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

118206/01

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retten skal være rett. For alle.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.**

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240277

Adresse: Markaplassen 156, 7054 Ranheim

Betegnelse: Gnr. 23, Bnr. 584, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**



