

Reppevegen 52C

Innhold

5

Velkommen til Reppevegen 52C

8

Nøkkelinformasjon

28

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter



Boligen ligger i et veietablert boligfelt i frodige og rolige omgivelser med kort avstand til byen og sentrum.

Velkommen til

Reppevegen 52C



Sørvestvendt terrasse med svært gode solforhold.

Svært pen, solrik og praktisk familiebolig (2019) med barnevennlig og landlig beliggenhet. 3 soverom 2 bad og vaskerom.

Velkommen til Reppevegen 52 C!

En attraktiv og relativt ny familiebolig i et stille og rolig nabolag på Reppe. Moderne standard med høy teknisk kvalitet og stilrent uttrykk.

Av kvaliteter nevnes:

- Åpen stue-kjøkken løsning av moderne standard.
- Stemningsfull og rentbrennende peisovn.
- Pent og praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Moderne hus fra 2019 med balansert ventilasjon.
- 2 delikate og flislagte bad. Det ene har badekar.
- 3 gode soverom.
- Eget praktisk vaskerom med oppbevaringsplass.
- Flislagt entré med skyvedørsgarderober med speil.
- Praktisk lagringsplass under trappen.
- Egen sporstbod rett utenfor døren.
- Det er plass til 2 biler på tomten.
- Kort avstand til naturbarnehage og flere barnehager.
- Flotte turområder, skole og dagligvarebutikk.
- Kort avstand til byen (ca. 10-15 min)
- 5-7 min. med bil til Sirkus Shopping/Lade.
- Kort vei til buss som går hvert tiende minutt i rushtid.
- Flott utfartsterreng i marka rett overfor boligfeltet.

Ranheim / Reppe

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



Velkommen til Reppevegen 52 C! En meget pen vertikaldelt familiebolig med landlig, barnevennlig og solrik beliggenhet på Reppe.

Reppevegen 52C

Prisantydning	5 790 000
Omkostninger	145 840
Totalpris	5 935 840

Bruksareal	103 m ²
BRA-i	98 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA-b	0
TBA	25 m ²
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	422 m ²
Byggeår	2019





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Markterrasse med hvitt vedlikeholdsfritt gjerde.



Pent opparbeidet med støttemur og flere biloppstillingsplasser ved huset.



Takoverbygd inngangsparti med praktisk sportsbod rett utenfor døren. Utekran og elbil-lader.



Lys og luftig stue med store vindusflater og gjennomlys.



Fra stuen er det utgang til solrik terrasse og store friområder.



Stue.



Det er downlights i himling.



Moderne hus fra 2019 med bl.a. balansert ventilasjon og flott rentbrennende peisovn.



Stue.



Det er god plass til en romslig spisestue mellom kjøkken og stue.



Stue/spisestue. Det er også varmepumpe i stuen.



Kjøkkenet ligger delvis tilbaketrasket fra stuen.



Pent og praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer og godt med skapsplass.



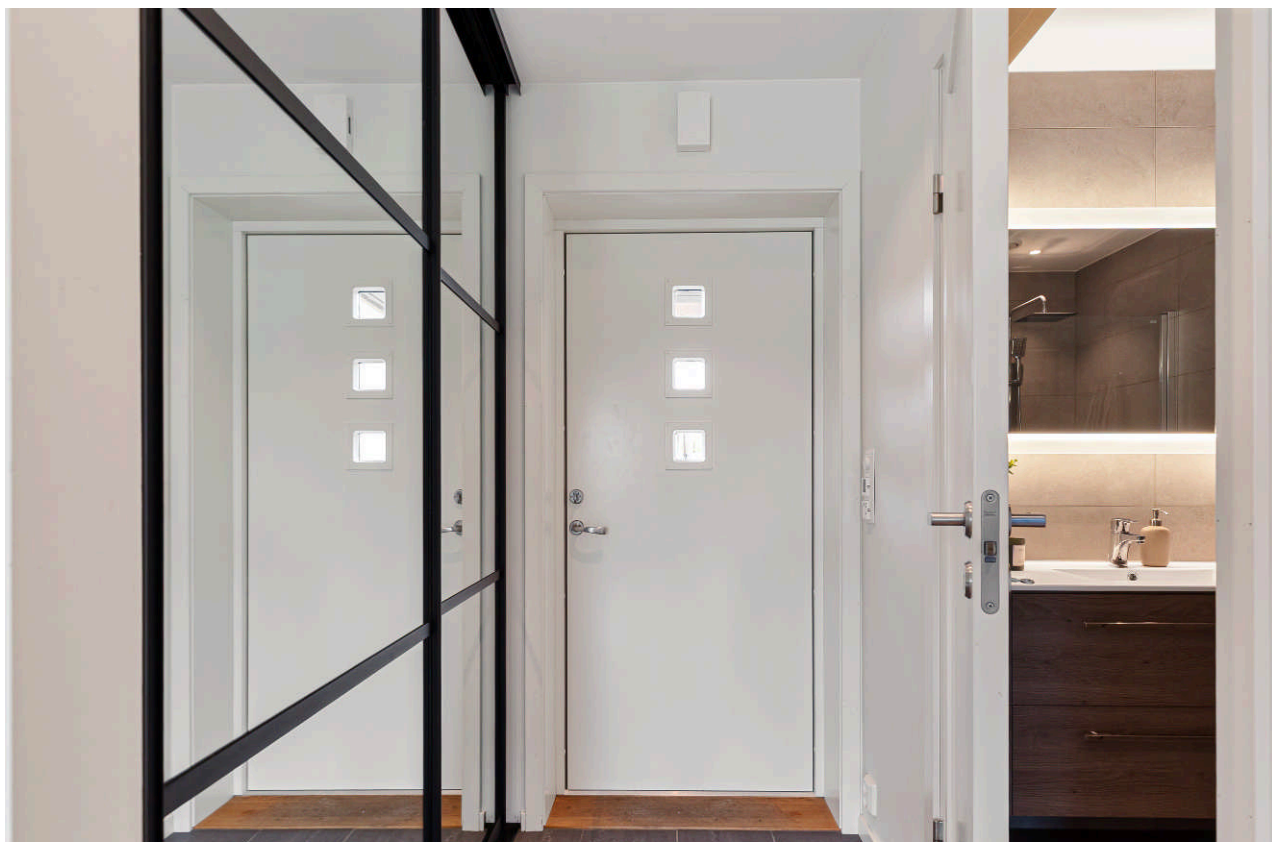
Kjøkken.



Kjøkken.



Entré/gang med skyvedørgarderobe med speil.



Praktisk flislagt gulv med varmekabler og direkte inngang til bad i 1.etg.



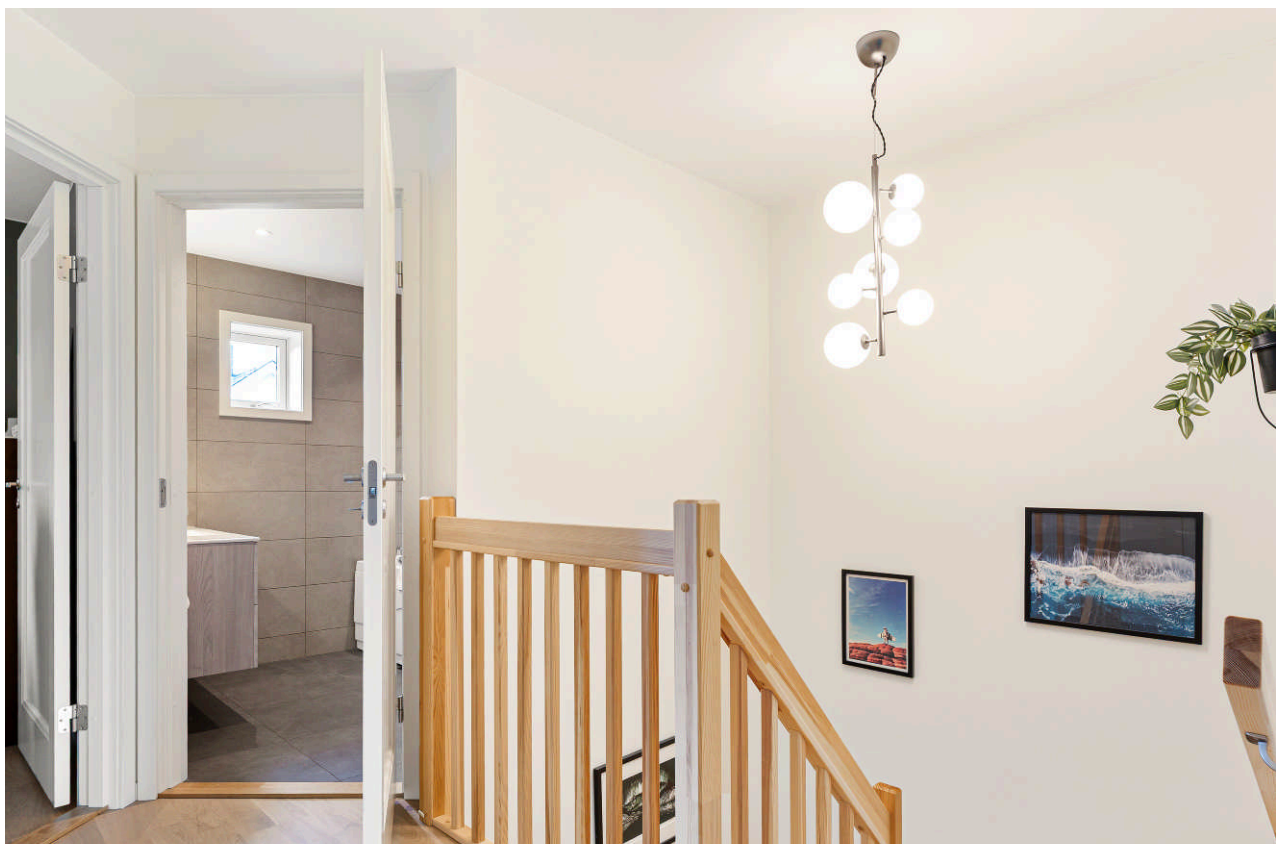
Delikat flislagt bad med moderne baderomsinnredning og masse oppbevaringsplass. Speil med innebygd lys.



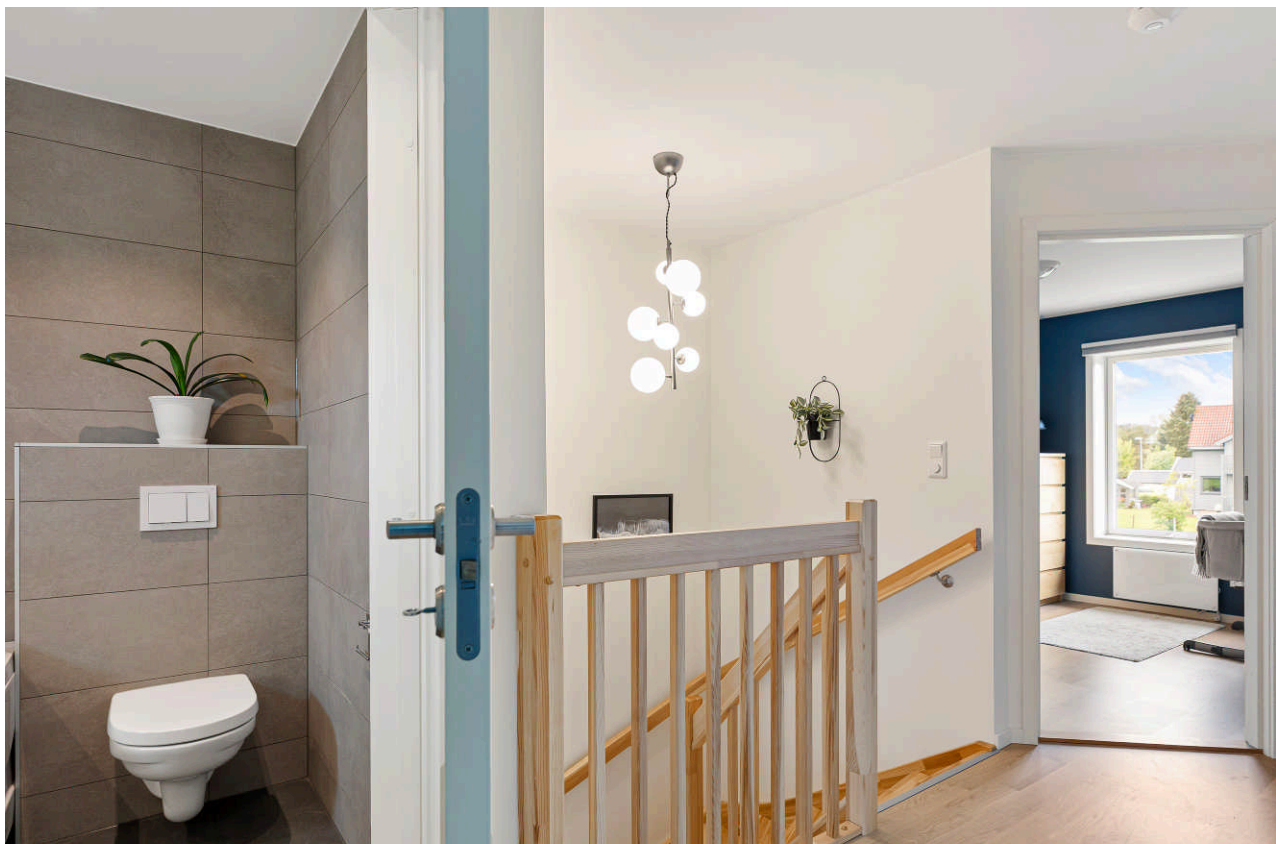
Innfellbare dusjvegger. Vegghengt toalett.



Praktisk oppbevaringsplass under trappen i 1.etg.



Trapperom med flott lampe.



Gang/bad.



Lyst og innbydende hovedsoverom.



God garderobeplass på hovedsoverommet.



Soverom 2



Soverom 3 benyttes i dag som garderobe/kontor.



Eget vaskerom med oppbevaringsplass.



Lekker flislagt i 2.etg. med badekar og moderne baderomsinnredning. Speil med ekstra lys.



Vegghengt toalett og varme i gulv.



Landlig og rolig beliggenhet.



Meget flott opparbeidet lekeområde med ballbaner, lekeplass og sittegrupper for hele familien.



Lekeplass med gapahuk like i nærheten.



Flott lekeplass i nærområdet.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 103,0 m²

- BRA-i: 98,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25,0 m². BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, bad, baderom og stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje: Gang, 3 soverom, baderom og vaskerom.

Utvendig bod og kott under trapp.

Adkomst

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

Parkering

Parkeringsplasser på felles tomt.

Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter dbnr. 494960, tgl. 03.06.2016. Erklæringen gjelder bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. "Megler har innhentet erklæringen, men p.t. ikke mottatt den/XXXX hva er i den". Konferer megler for mer informasjon.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

"Faglært: Pga noe drypp av vann fra varmtvannsbereden byttet de membrantank og ekspansjonskar på varmtvannsbereden. De monterte også manometer/trykkmåler på vannmåleren. Egeninnsats: Grunnet og malt vegger samt monterte hylle og skap på vaskerommet."

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

"Nei"

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

"Installerte lamper over spisebord med dimmer. Installerte dimmer til lampen i trappa."

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

"Varmepumpe installert i 2020 av Vintervoll AS"

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

"Ladeboks installert i 2021 av Vintervoll AS."

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

"Nei"

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

"Ferdigattest fra Trondheim kommune datert 15.10.19 ligger i Boligmappa.no"

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: 1
TG 1: 31
TG 2: 1
TG 3: 0
TG IU: 3

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Våtrom: Vaskerom 2.etg: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på våtrommets overflater. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis motfall

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Loft (konstruksjonsoppbygging): Boligens loft er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke videre vurdert.

- Våtrom: Baderom 2.etg: Det er ikke foretatt

hulltaking da dusjonen grenser inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet

- Våtrom: Vaskerom 2.etg: Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da rommets overflater vurderes å ikke være regelmessig utsatt for fukt og det er synlig tettesjikt på gulv

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
422,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 15.10.2019. Ferdigattest gjelder for ny tomannsbolig.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og ved.

Energikarakter: B - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 790 000,-

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

144 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

5 954 540,- 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

Kr. 18 480,- for 2025.

BELØP (norske kroner): 1 540,- i april 2025.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- TV-pakke og internett
- Energi, herunder elektrisitet
- Forsikring av bygning og innbo
- Alarm

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 460 864,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 843 457,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg-framtidig iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres 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 sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 651701, tgl. 07.06.2019 - Seksjonering

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1 / 2

Dnr. 494960, tgl. 03.06.2016 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres særlig oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter Dnr. 494960, tgl. 03.06.2016.

Konferer megler for mer informasjon.

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

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/rombenevnelse 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 egenerklærings skjema 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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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 budaksept.

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 bygningssakyndig 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

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.

Om oppdraget

Eier

Eier er Anh Quynh Ngoc Nguyen og Jakob Franke Wuttudal.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Reppevegen 52C.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 25, bnr. 380, snr. 2 i Trondheim.

Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1250107.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,750 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Anbud: 13 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 1 990,00

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.

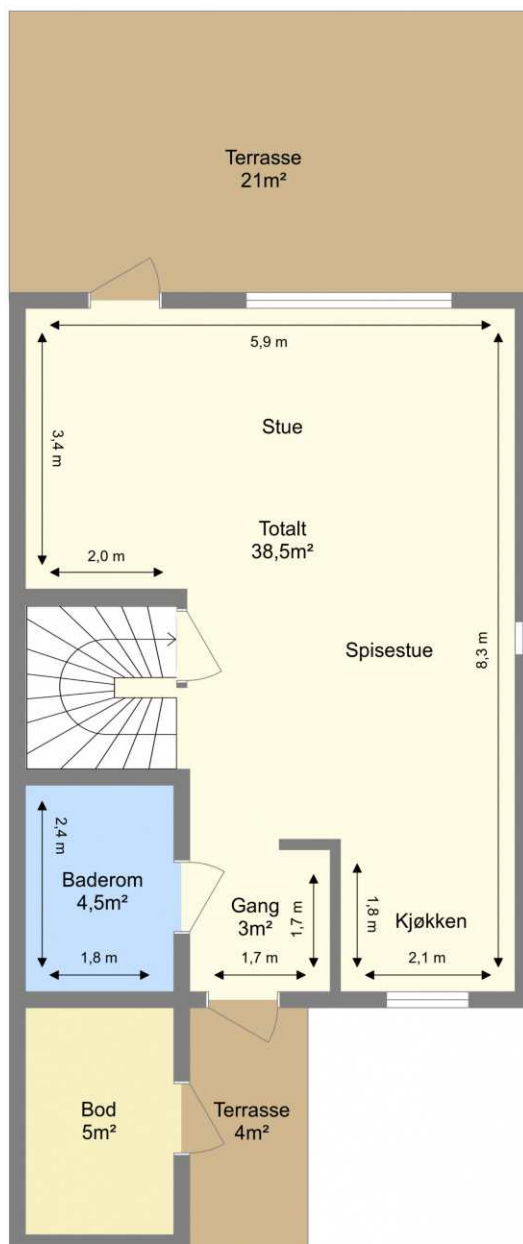
Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 30.07.2025

Tekniske dokumenter

Reppevegen 52C

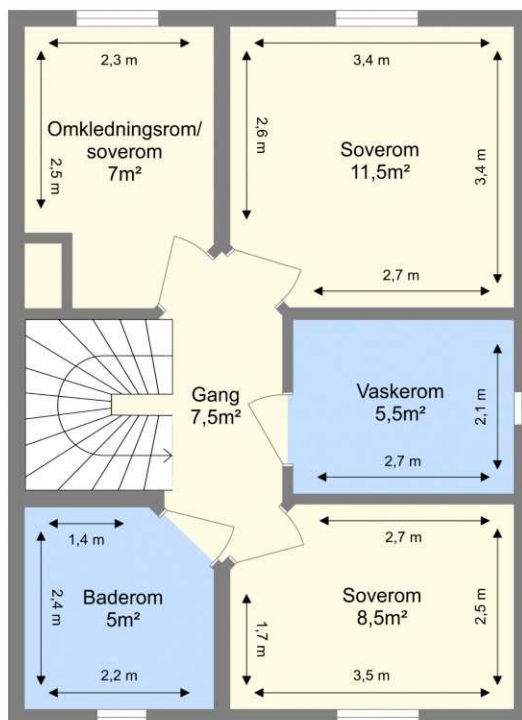
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Reppevegen 52C

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Reppevegen 52C 7054 RANHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2019

BRA: 103 m²

BRA-i: 98 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

31

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

3



GNR: 25 BNR: 380 SNR: 2

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Reppevegen 52C
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 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/revirenten 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/31306>

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 TG2

Våtrom: Vaskerom 2.etg

Oppsummering av overflater

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

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis motfall.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Boligens loft er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke videre vurdert.

Våtrom: Baderom 2.etg

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet.

Våtrom: Vaskerom 2.etg

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da rommets overflater vurderes å ikke være regelmessig utsatt for fukt og det er synlig tettesjikt på gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2025

Rapportdato
27.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jakob Franke Wuttudal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Anh Quynh Ngoc Nguyen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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: Reppevegen 52C, 7054 Ranheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 25

Bruksnr: 380

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2019

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig 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. Rombenevnelsen 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	54	49	5	0	25
2. etasje	49	49	0	0	0
Totalt m²	103	98	5	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	47	7	Gang, baderom og stue/spisestue/kjøkken.	Utvendig bod og kott under trapp.
2. etasje	49	49	0	Gang, 3 soverom, baderom og vaskerom.	Ingen.
Totalt m²	103	96	7		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Stept 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
Oppsummering av drenering	TG-1
Det er ikke påvist fuktproblematikk som kan relateres til utvendig fuktsikring.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollert
Oppsummering av grunnmur og fundament	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?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	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, platting	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 3-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?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt en stikkprøvekontroll mtp. lufting av kledning og musetetting og at avvik på øvrige deler derfor ikke kan utelukkes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Boligens loft er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke videre vurdert.

6.7 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

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?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekkning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

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
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Stept gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollert
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det er ikke påvist 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
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Avtrekk

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

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i lukket utførelse.	
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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
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
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

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?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
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 tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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.	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe (luft-luft) er installert i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service utover regelmessig rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
194 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt et skifte av en føler og regelmessig skifte av filter.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.22 Våtrom: Baderom 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på våtrommets overflater. Påvist fallforhold avviker fra forskriftskrav, men det er fremlagt dokumentasjon på at det er etablert en oppkant på tettesjikt over flis ved dørterskel på ca. 10mm. Vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt.	

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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i våtrommets tettesjikt.	

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
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Våtrommet vurderes å ha tilfredsstillende ventiler.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjonen grenser inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Våtrommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.23 Våtrom: Baderom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	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
Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på våtrommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstillende forskriftskrav.	

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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i våtrommets tettesjikt.	

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
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Våtrommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjonen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Våtrommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.24 Våtrom: Vaskerom 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med belegg på gulv og malte plater 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?	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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på våtrommets overflater. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis motfall.	

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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i våtrommets tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Våtrommet 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?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da rommets overflater vurderes å ikke være regelmessig utsatt for fukt og det er synlig tettesjikt på gulv.	

Dokumentasjon

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

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250107	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anh Quynh Ngoc Nguyen	Jakob Franke Wuttudal
Gateadresse	
Reppevegen 52C	
Poststed	Postnr
RANHEIM	7054
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90217500

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AQNN, JFW

1

Document reference: 1250107

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært: Pga noe drypp av vann fra varmtvannsbereden byttet de membrantank og ekspansjonskar på varmtvannsbereden. De monterte også manometer/trykkmåler på vannmåleren. Egeninnsats: Grunnet og malt vegger samt monterte hylle og skap på vaskerommet.
Arbeid utført av	DS Rør og varme AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installerte lamper over spisebord med dimmer. Installerte dimmer til lampen i trappa.
Arbeid utført av	Elpartner AS

Filer

[FDV - 1400282 - Dimmer LED,1-2pol,300VA,Blueto DIM-01-2P.pdf](#)

[FDV - 1400375 - LEDDIM HVIT 400VA 820410.pdf](#)

[NELFO Sluttkontroll R1.pdf](#)

[NELFO Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Varmpumpe installert i 2020 av Vintervoll AS.
-------------	---

Filer

[1NELFO_Sluttkontroll_R1_\(Varmpumpe\).pdf](#)

[2Samsvarserklæring_-_Åsmund_Brevik_\(Varmpumpe\).pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks installert i 2021 av Vintervoll AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest fra Trondheim kommune datert 15.10.19 ligger i Boligmappa.no

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1250107

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringsskjemaet 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 følgende salg:

- 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/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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250107

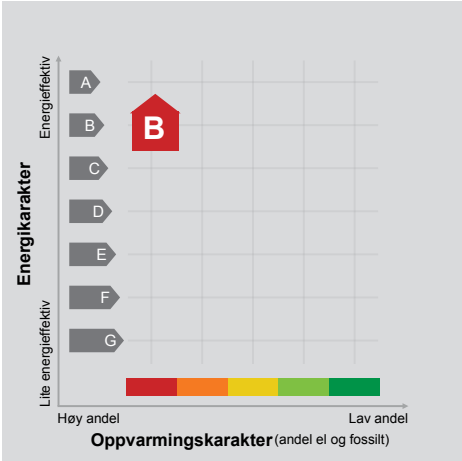
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anh Anh Nguyen	d474ec257234f67510ef08 aad0f63d8467db0363	02.06.2025 14:50:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jakob Wuttudal	be4015923cc12fa1e68278 1d835cc54d8698dd87	14.05.2025 17:57:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250107

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Reppevegen 52C
Postnummer	7054
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	380
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300706988
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119868
Dato	14.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 9 150 kWh pr. år			
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:	9 150 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme	
	0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass	
	0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved	





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Slå el.apparater helt av

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-18/83495-15

BOLIG PARTNER AS

Brygga 11 Tjuvholmen
2317 HAMAR

Vår saksbehandler
Monica Aas Farbu

Saksnummer
BYGG-18/83495
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
15.10.2019

Reppevegen 52 B og 52 C, ferdigattest for ny tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 25/380/0/0, 25/380/0/0, 25/380/0/0
Bygningsnummer: 300706988, 300706989
Ansvarlig søker: BOLIG PARTNER AS
Tiltakshaver: BOLIG PARTNER AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 14.10.2019.

Alle søknadspåklagte arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/83495, datert 01.10.2018. Vi forutsetter at nabobygget på eiendom gnr/bnr 25/308 er revet, slik det er omtalt i nevnte vedtak.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

BOLIG PARTNER AS

Brygga 11 Tjuvholmen
2317 HAMAR

Vår saksbehandler
Amna Spago

Saksnummer
BYGG-18/83495
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Ola Lian

Dato
01.10.2018

Reppevegen 25/388, godkjent søknad om bygging av ny tomannsbolig i ett trinn med ansvarsrett

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 25 / 380 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BOLIG PARTNER AS
Tiltakshaver: BOLIG PARTNER AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden, og arbeidet kan settes i gang.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Amna Spago
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
Dokumentnr.: BYGG-18/83495-9			
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 05.09.2018. Søknaden er komplettert 17.09.2018 og 18.09.2018.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av ny vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse.

Det er ingen reguleringsplan for området.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Omsøkt bolig kommer nærmere enn 4 meter til nabogrense fra eiendom 25/308. Det foreligger erklæring om samtykke til plassering inntil 2 meter fra felles nabogrense til nabo 25/308.

Byggeprosjektet

Byggeprosjektet består av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Hver leilighet har et totalt bruksareal på 103 m². Huset er plassert som vist på situasjonsplanen:



På naboeiendom 25/308 er det markert et bygg inntil nabogrensen som forutsettes revet av søker.

Det er en parkeringsplass per leilighet på tomta. Innkjøringen inn til eiendommen skjer via en privat veg på huset nordside. Uteareal skal oppfylle kravene som er stilt i kommuneplanens arealdel.

Byggesakskontoret har ingen ytterligere kommentarer til utformingen av tiltaket.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Foretak med ansvarsrett

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)

Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken.



Den blå linjen på bildet over viser en privat vannledning. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

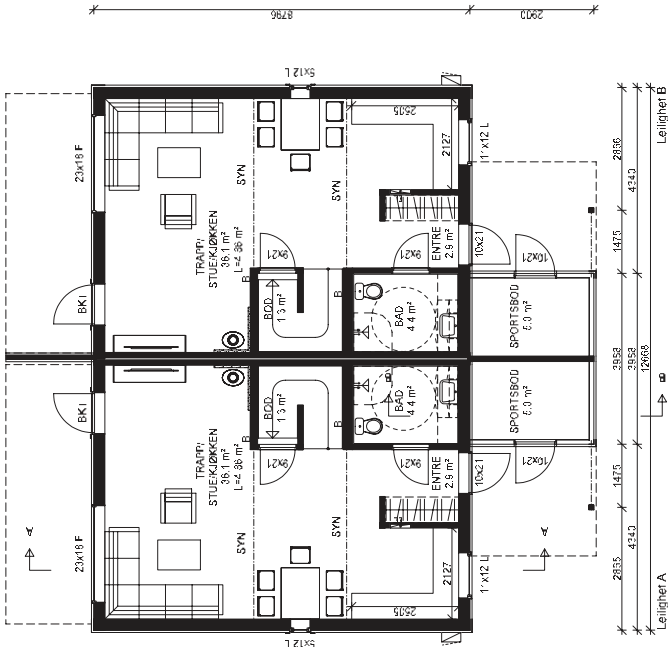
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

- B = Bærevegg
- Ø = Inngang vindu
- F = Fast inngang
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- = Skjult drager

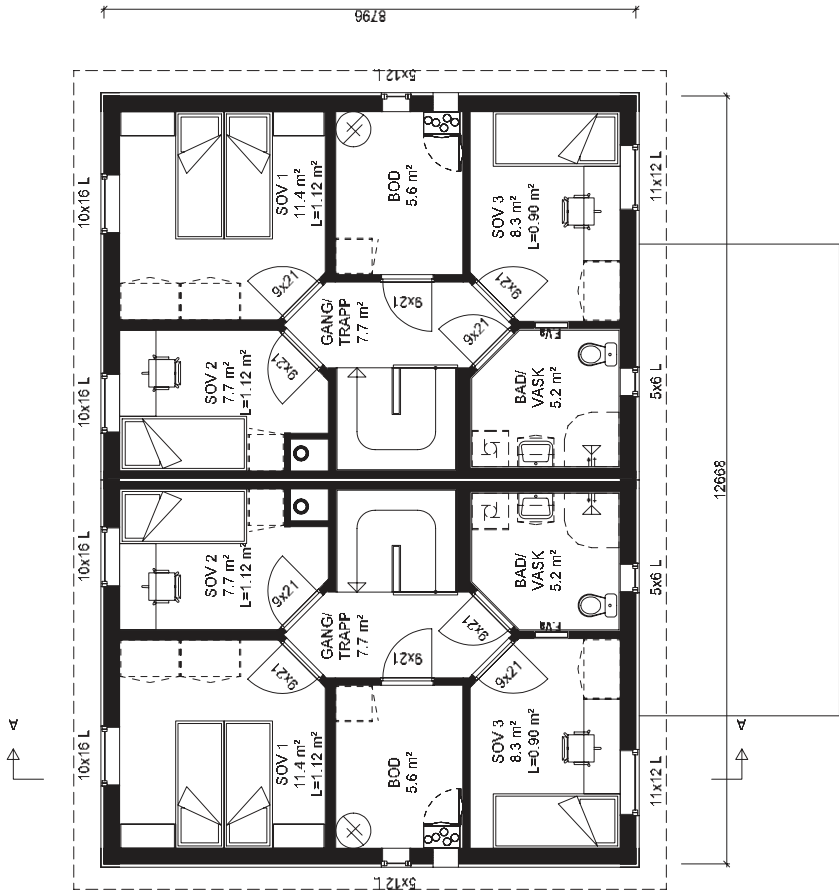
Inngangsdør leveres med innfeste hengsler



*Prosjekt
NOVA

Tillakshaver : BoligPartner AS		MÅL 1 : 100	
Byggeplass : Reppevegen 52, 7054 Ranheim		Dato 18.06.18 Sign.MS	
Dette tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		Pnr.: 14 020280101	
		Tegnings Nr.	
		Gnr.: 25	
		Bnr.: 380	
		Fr.:	
		— 502	

- B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
---Skl--- = Synlig drager
---Skl--- = Skjult drager



"Prosjekt"
NOVA

ETASJEPLAN 2 etg.

Bolig Partner

Denna tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
BoligPartner AS

Byggeplass :
Reppevegen 52, 7054 Ranheim

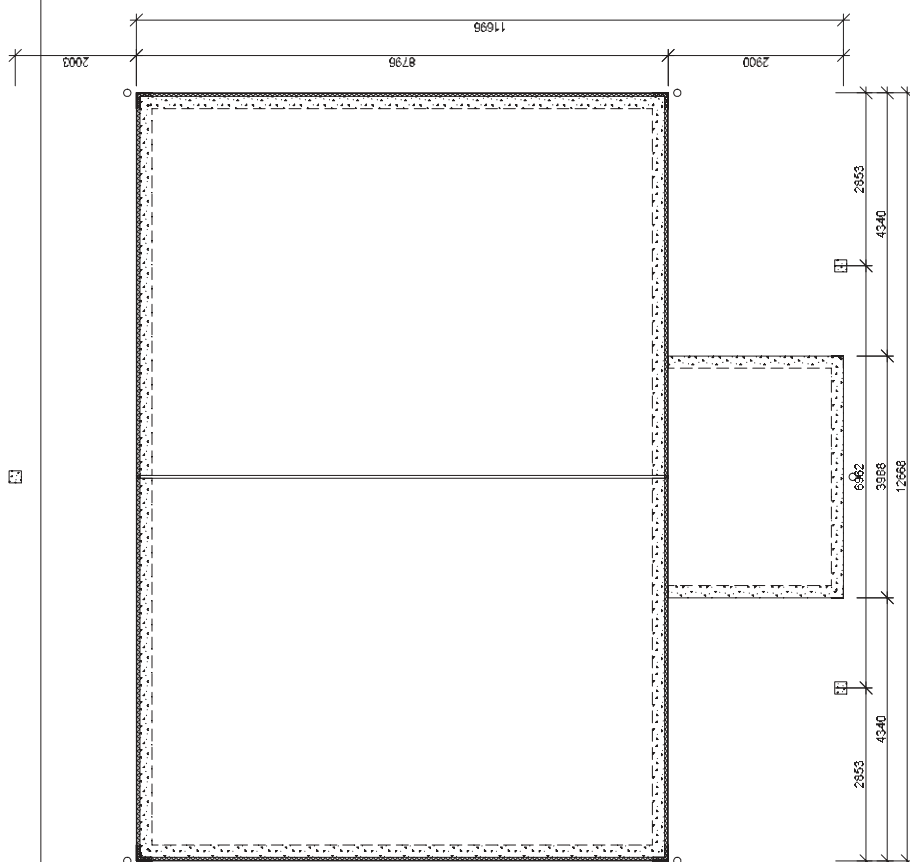
Gnr: 25
Bnr: 380
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 18.06.18 Sign MS

Pnr.:141020280101

Tegnings Nr. — 503



"Projekt"
NOVA

STØPT PLATE PÅ MARK

Tiltakshaver:
BoligPartner AS

Byggeplass :
 Reppevegen 52, 7054 Ranheim

Gnr:	25
Bnr:	380
Fnr:	

MÅL 1: 100

Dato 18.06.18 Sign.MS

Pnr.:141020280101

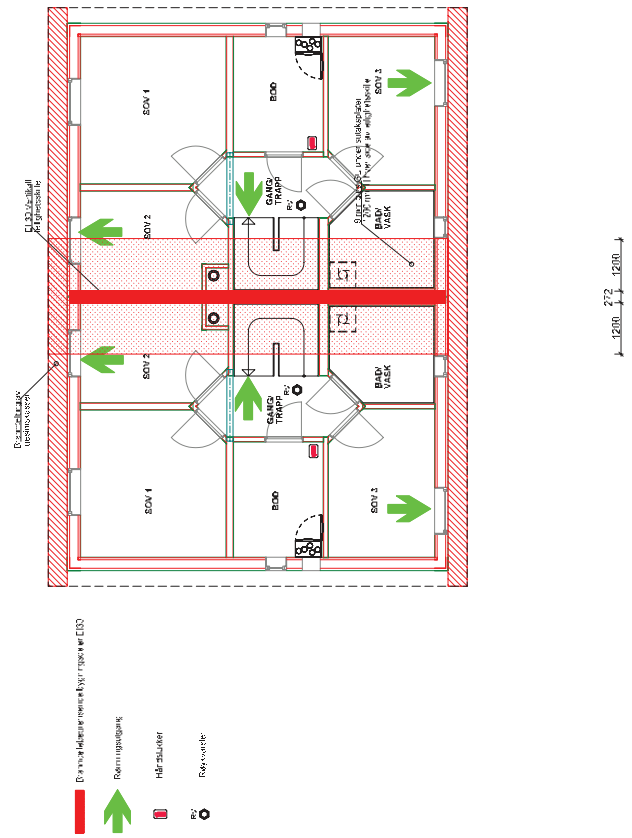
Tegnings Nr.	— 504
--------------	-------

Bolig Partner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

[illegible]

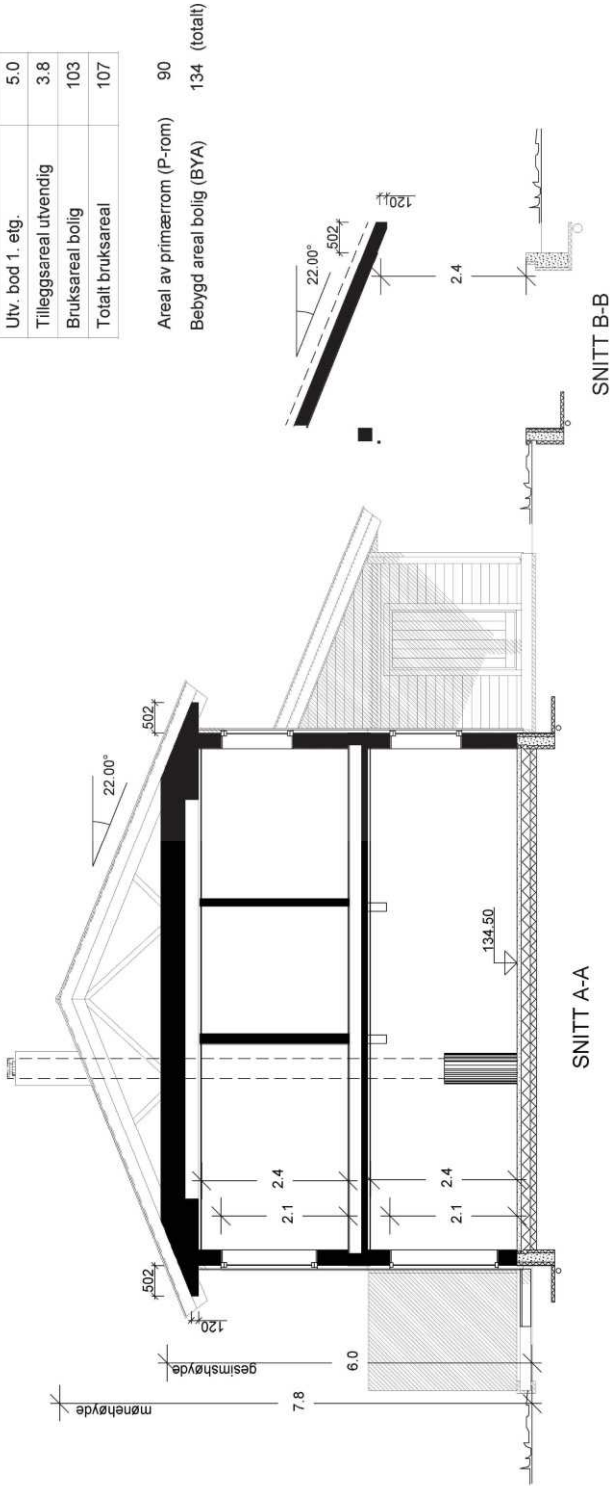
BRANNKISSE 1. etg		Tillakshaver : BolidPartner AS		MÅL 1 : 100
				Dato 29.06.18 Sign.MS
		Byggeplass : Reppevegen 52, 7054 Ranheim		Pnr.: 14 1020280101 Tegnings Nr.



"Prosjekt"
NOVA

BRANNTEGN. ETASJEPLAN 2.etg.		Tillakshaver : BoligPartner AS		MÅL 1 : 100	
		Byggeplass : Reppevægen 52, 7054 Ranheim		Dato 29.05.18 Sign.MS	
				Pnr.: 141020280101 Tegnings Nr. — 532	
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		Gnr.: 25 Bnr.: 380 Frnr.:			

Møne- og gesimshøyde er basert på at det er 150 mm avstand fra uk. kledning til terreng. Dette forutsetter fast dekke inntil husvegg.



Areal per leilighet:
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	49.1
Etg plan	49.1
Utv. bod 1. etg.	5.0
Tilleggsareal utvendig	3.8
Bruksareal bolig	103
Totalt bruksareal	107

Areal av primærrom (P-rom)	90
Bebygd areal bolig (BYA)	134 (totalt)

"Prosjekt"
NOVA

SNITT OG AREALER



Tiltakshaver :
BoligPartner AS

Byggeplass :
Reppevegen 52, 7054 Ranheim

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Revision A 04.07.18 MS A

MÅL 1 : 100
Dato 18.06.18 Sign MS
Pnr.: 141020280101
Tegnings Nr. — 501 A

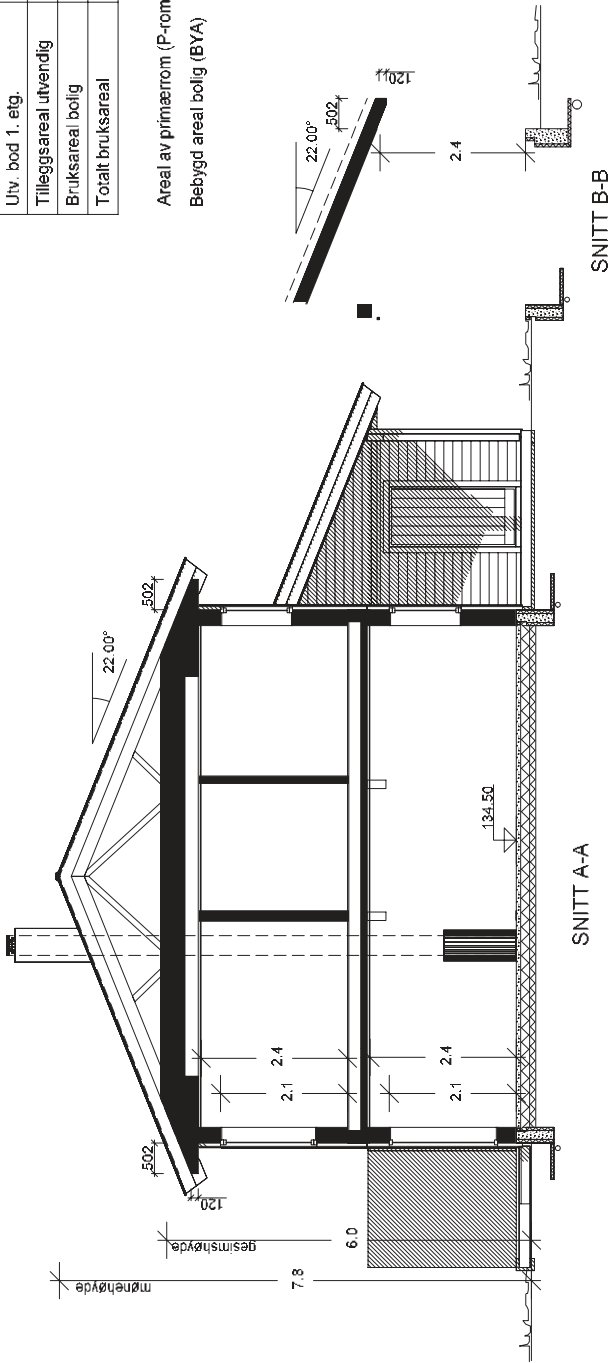
Måne- og gesimshøyde er basert på at det er 150 mm avstand fra uk. kledning til terreng. Dette forutsetter fast dekke inntil husvegg.

Areal per leilighet:

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	49.1
Etg plan	49.1
Utv. bod 1. etg.	5.0
Tilleggsareal utvendig	3.8
Bruksareal bolig	103
Totalt bruksareal	107

Areal av primærrom (P-rom) 90
Bebygd areal bolig (BYA) 134 (totalt)



"Prosjekt"
NOVA

Revisjon A 04.07.18 MS A

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :
BoligPartner AS

MÅL 1 : 100

Dato 18.06.18 Sign MS

Gnr: 25
Bnr: 380
Fnr:

Byggeplass :
Reppevegen 52, 7054 Ranheim

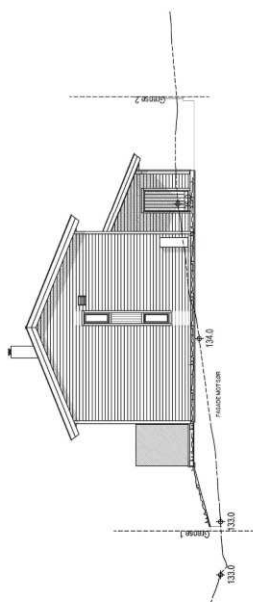
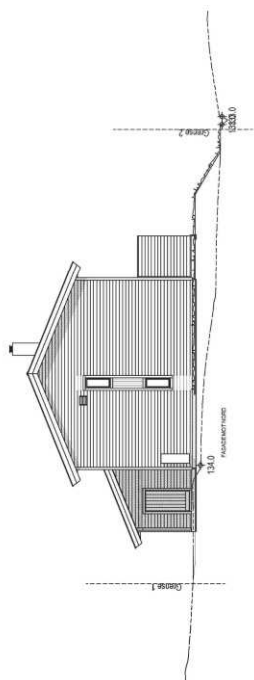
Pnr.:141020280101

Tegnings Nr.

— 501 A

BoligPartner

Denna tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



ALLE FASADER

Bolig Partner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Byggeplass:
Reppevegen 52, 7054 Ranheim

Dato 18.06.18 Sign. MS

Pnr.:141020280101

Tegnings Nr.

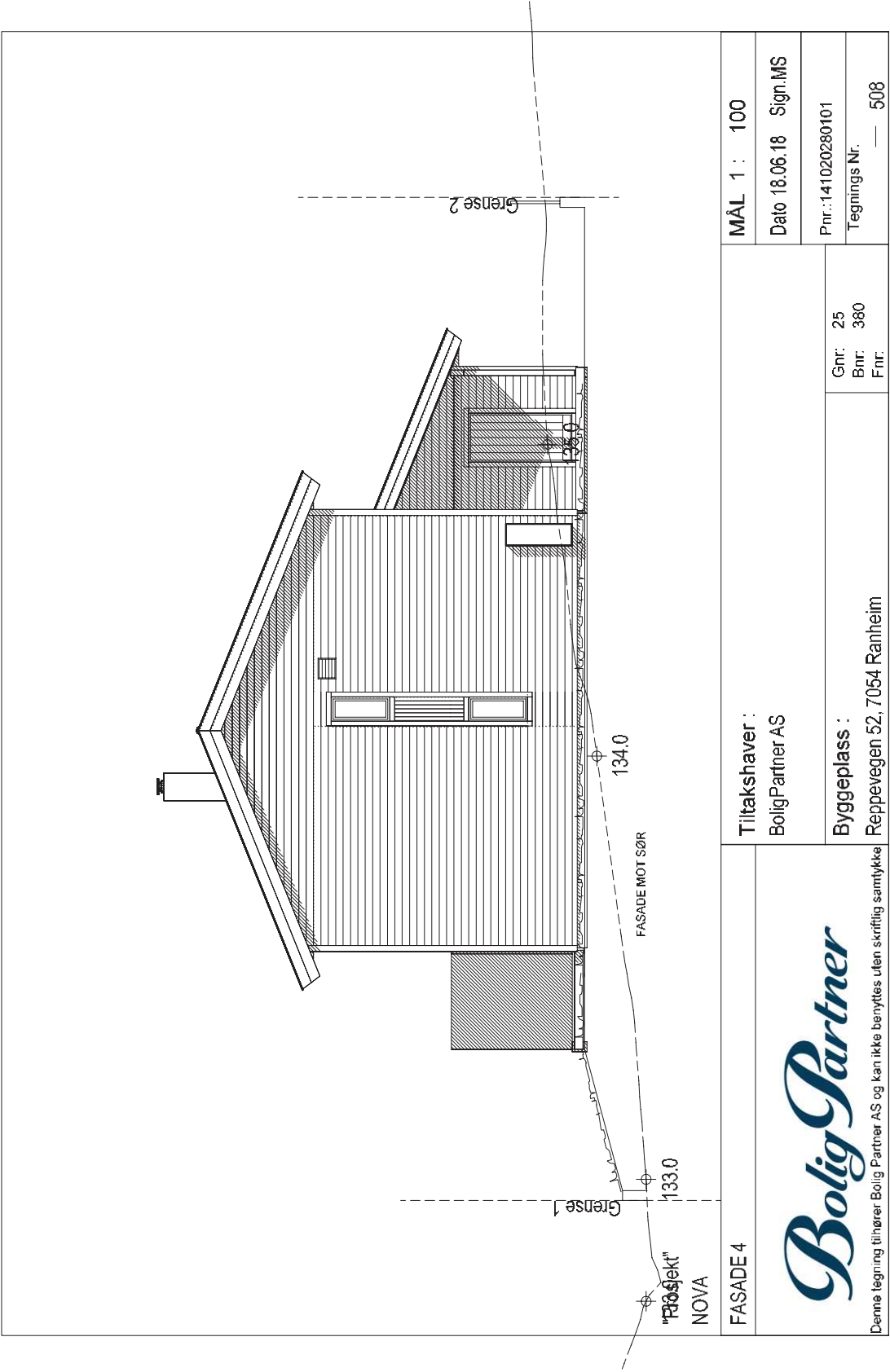
Gnr:	25
Bnr:	380
Fnr:	



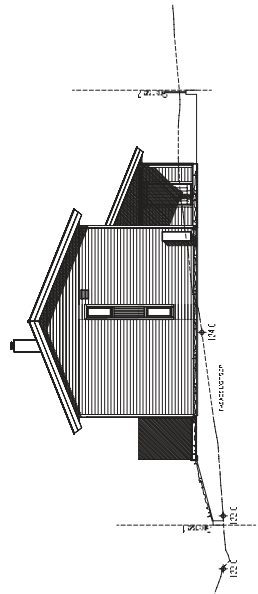
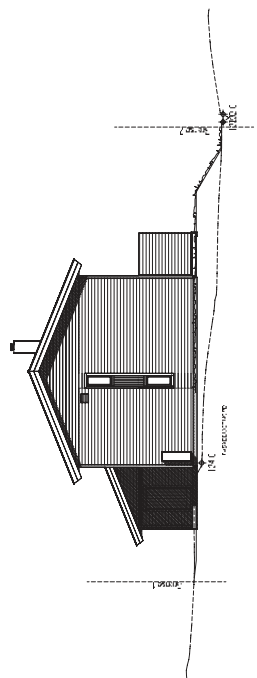
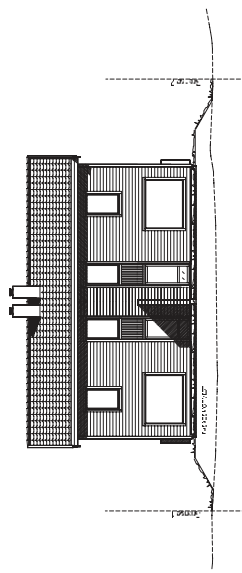
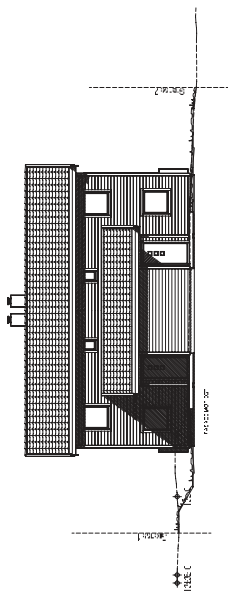
FASADE MOTVEST

Gnr:	25
Bnr:	380
Fnr:	

85



FASADE 4		Tiltakshaver : BoligPartner AS		MÅL 1 : 100	
 Denna tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		Byggeplass : Reppevegen 52, 7054 Ranheim		Dato 18.06.18 Sign.MS	
		Gnr: 25 Bnr: 380 Fnr:		Pnr.:141020280101	
				Tegnings Nr. — 508	



"Prosjekt"
NOVA

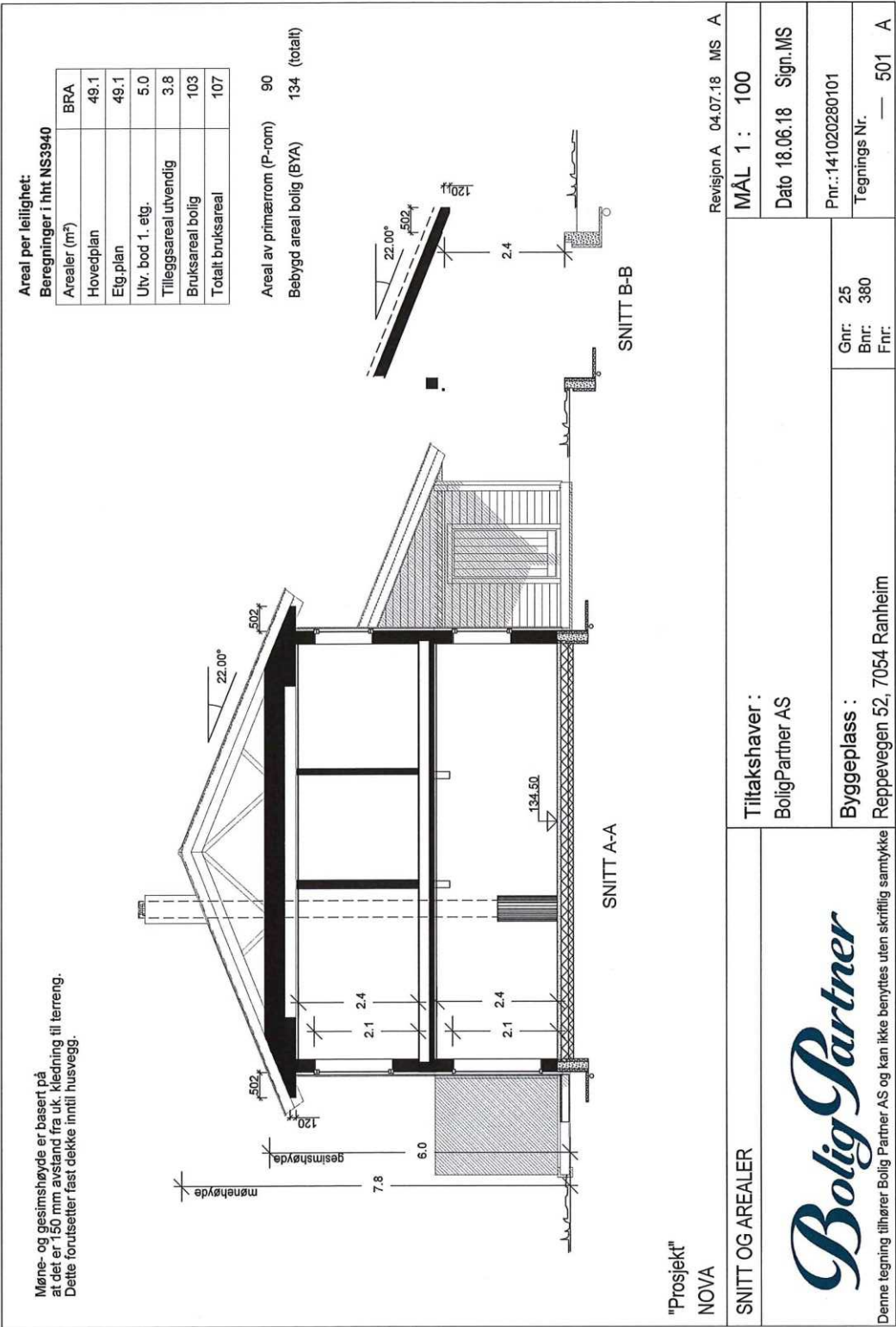
ALLEFASADER



Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tillakshaver : BoligPartner AS		MÅL 1 : 200	
Byggeplass : Reppevegen 52, 7054 Ranheim		Dato 18.06.18 Sign.MS	
		Pnr.: 141020280101	
		Tegnings Nr	
		Gnr: 25	— 510
		Bnr: 380	
		Fnr:	

Vedlegg 2 side 1 av 11



Vedlegg 2 Side 2 av 11

B = Bareveg
L = Løst innlagt
F = Fast innlagt
L/F = Fast med løslingsbart felt iht. fasade
SYN = Synlig drager
SYN... = Skjult drager

Inngangsdør leveres med innfeste hengsler

"Prosjekt"
NOVA

HOVEDPLAN 1.etg.

Titelshaver :
BoligPartner AS

Byggeplass :
Reppevegen 52, 7054 Ranheim

Innredning bud 04.10.18 SB A

MAL 1 : 100

Dato 18.06.18 Sign.MS

Pnr.:14102080101

Tegnings Nr. — 502 A

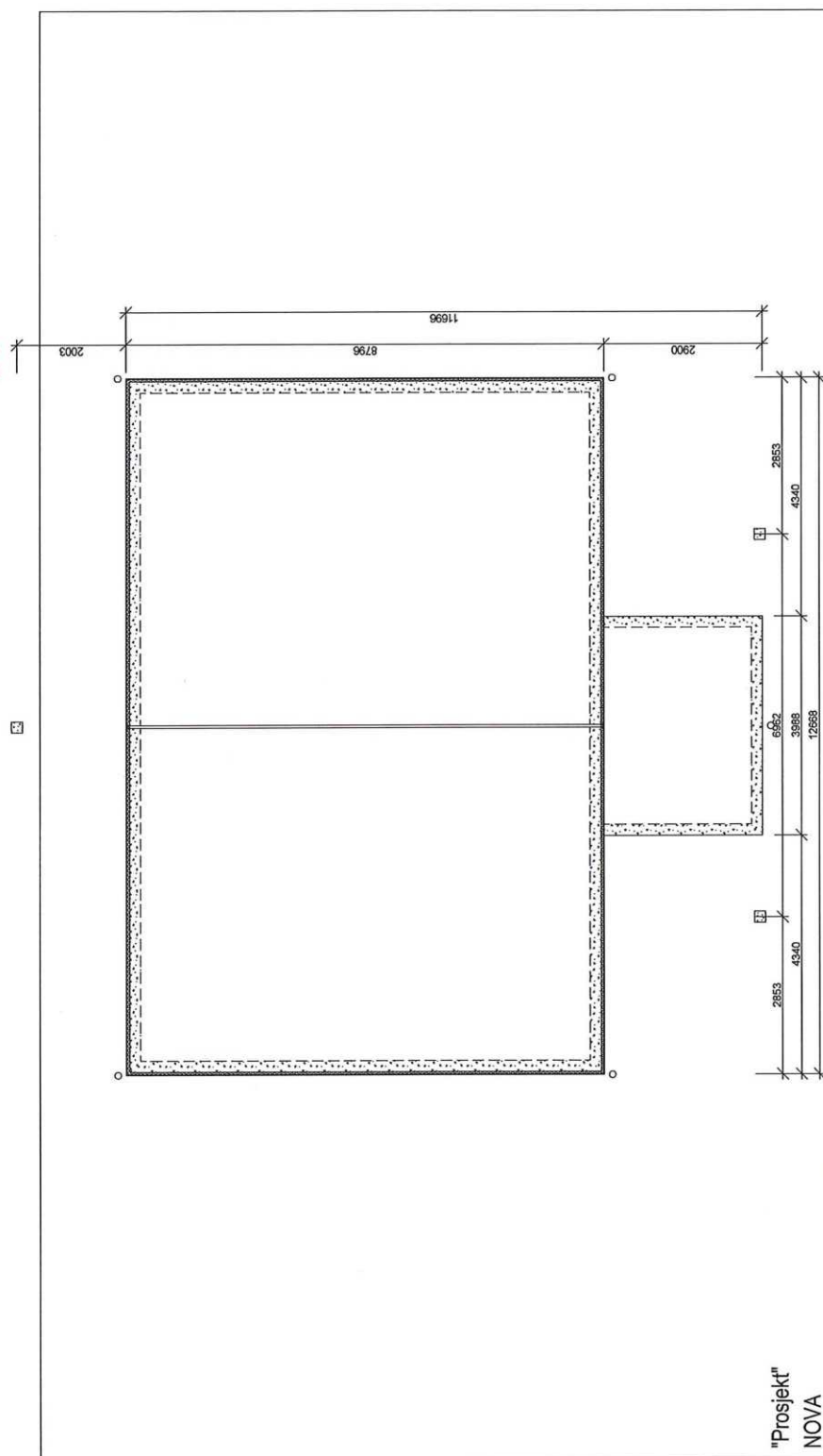
The floor plan shows two identical apartment units, Leilighet A and Leilighet B, side-by-side. Each unit has a living area (STUE/KØKKEN) with a fireplace (F) and a dining area (SYN). The kitchen (KØKKEN) is equipped with a sink (S) and a stove (S). The living area includes a sofa and a coffee table. The entrance (ENTRE) leads to a hallway (HALL) with a closet (KLO). The bedrooms (SØVN) are located at the rear of the unit. The bathroom (BAD) is centrally located. The sports room (SPORTSBOD) is at the front of the unit. The plan also shows the location of the entrance door (B.K1) and the fire escape (TRAPPE). Dimensions are provided for all rooms and overall unit dimensions. The total area for each unit is 58.1 m².

89

Kedlegg 2 side 3 av 11



Vedlegg 2 side 4 av 11



STØPT PLATE PÅ MARK

Tiltakshaver:
BoligPartner AS

MÅL 1: 100

Dato 18.06.18 Sign. MS

Pnr.:141020280101

Tegnings Nr.	— 504
--------------	-------

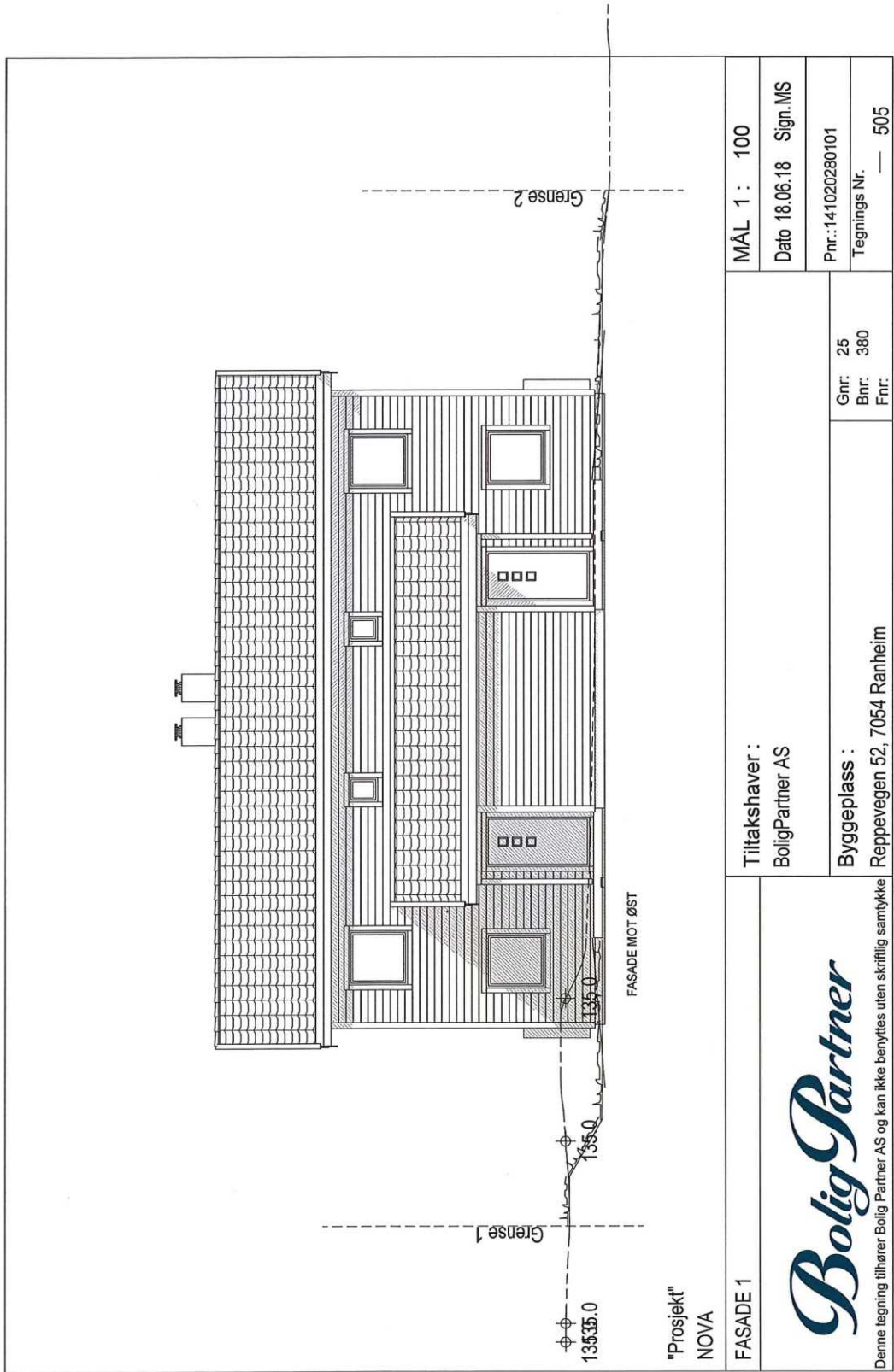
Gnr:	25
Bnr:	380
Fnr:	

Byggeplass :
Reppevegen 52, 7054 Ranheim

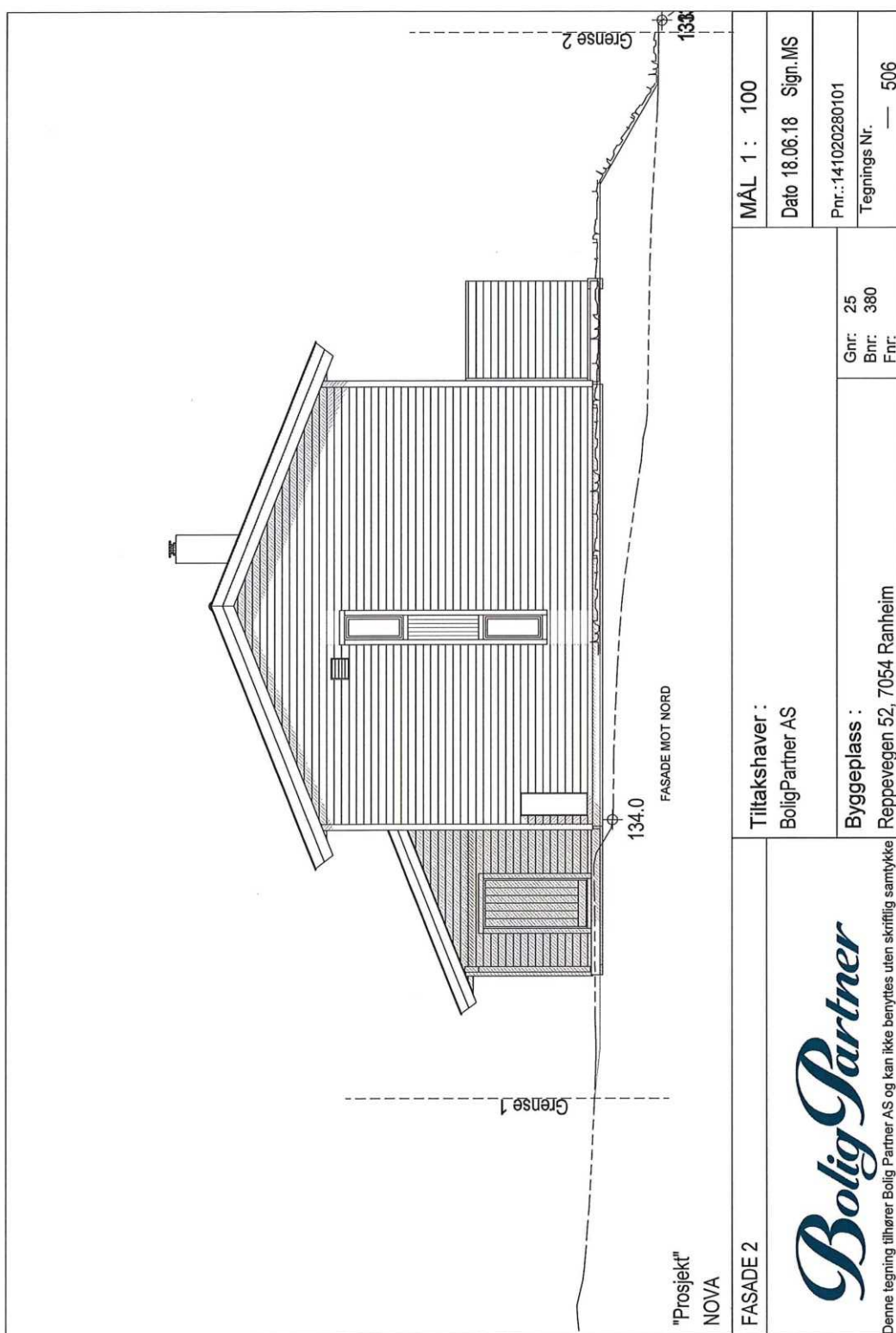
Bolig Partner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Vedlegg 2 side 5 av 11

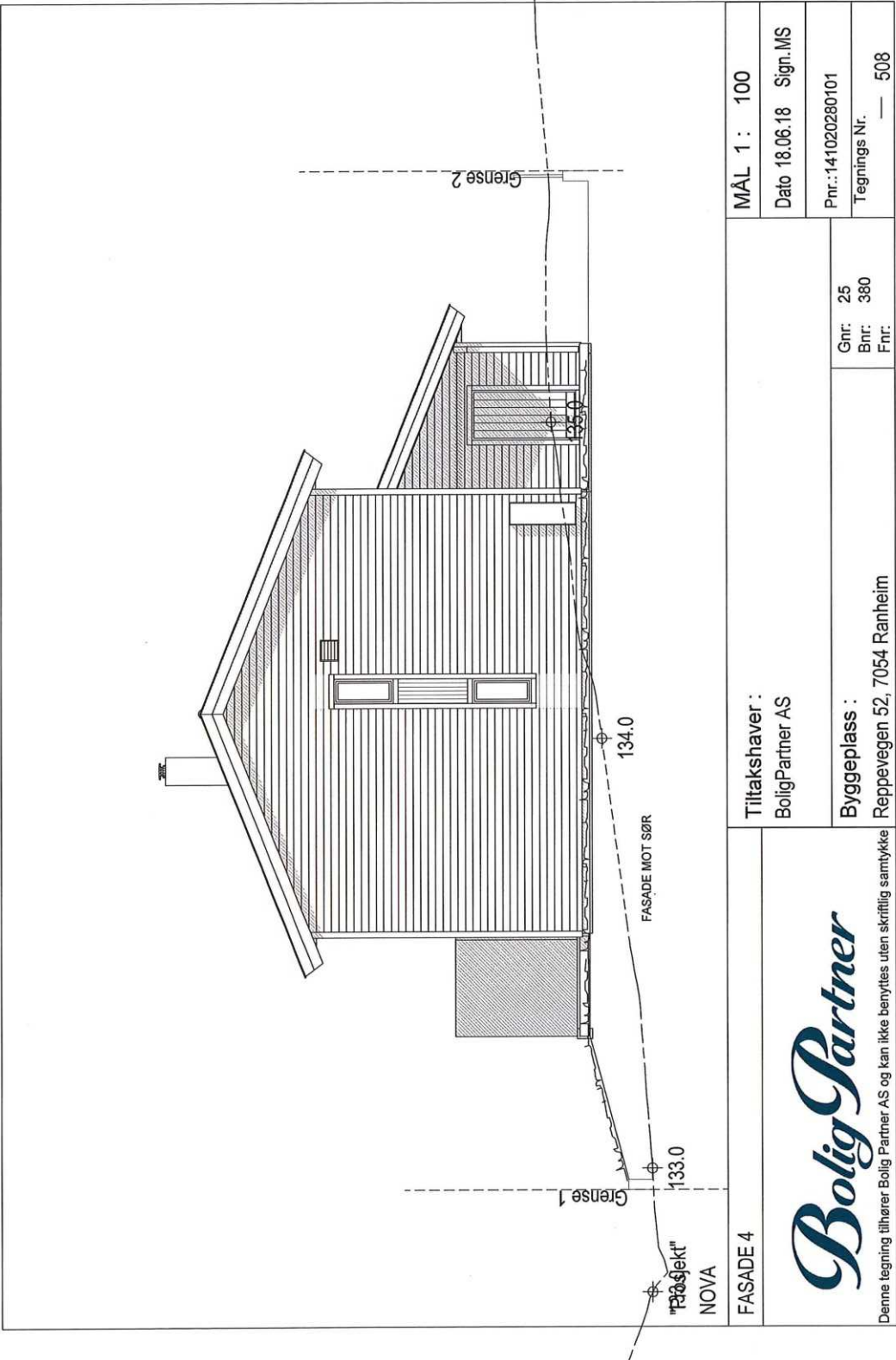


Vedlegg 2 Side 6 av 11



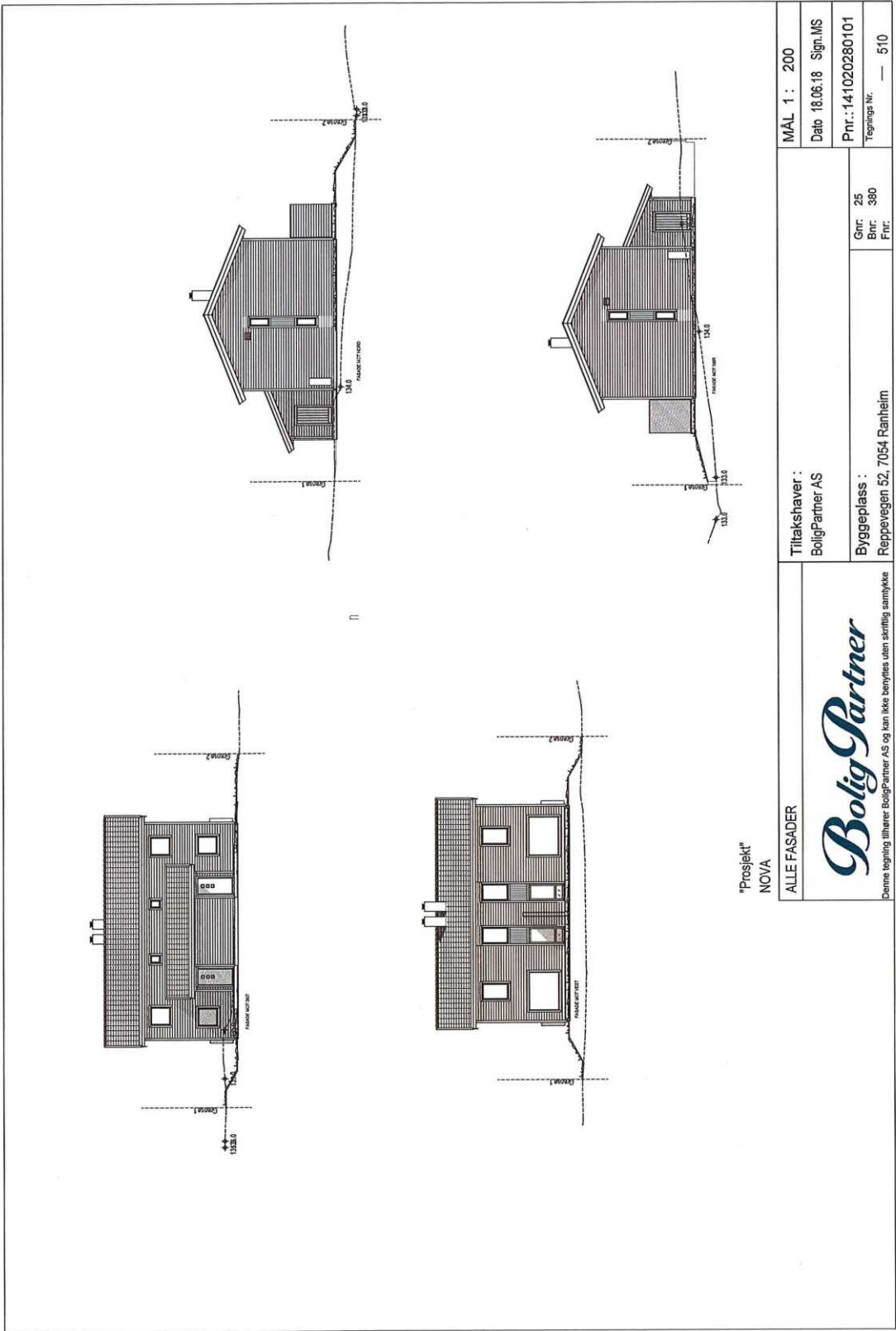


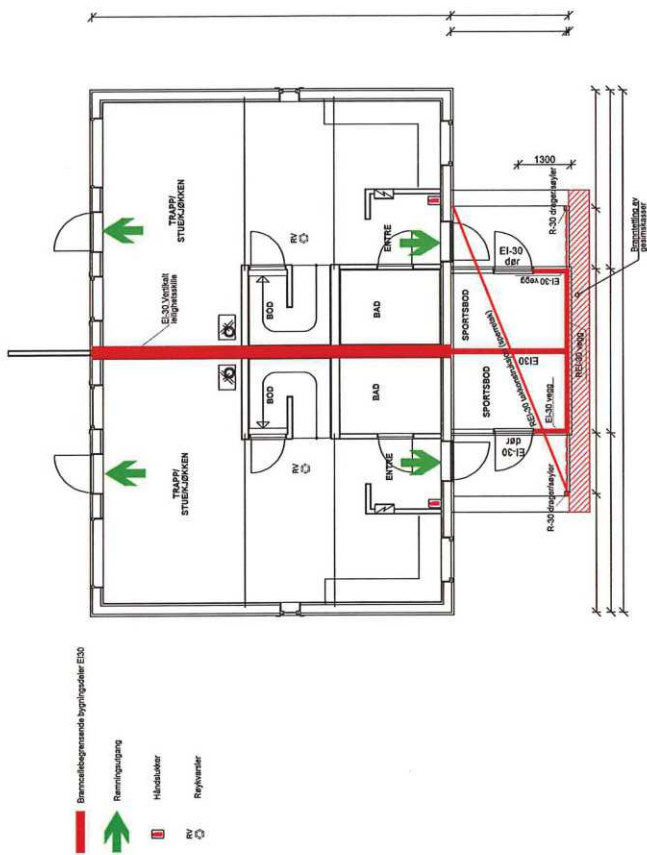
Vedlegg 2 Side 8 av 11



Bolig Partner

Vedlegg 2 side 9 av 11





"Prosjekt"
NOVA

BRANNKISSE 1. etg

Tiltakshaver:
BoligPartner AS

MAL 1 : 100

Dato 29.06.18 Sign. MS

Prnr.: 14102280101

Tegnings Nr.

— 531

Gnr: 25

Bnr: 380

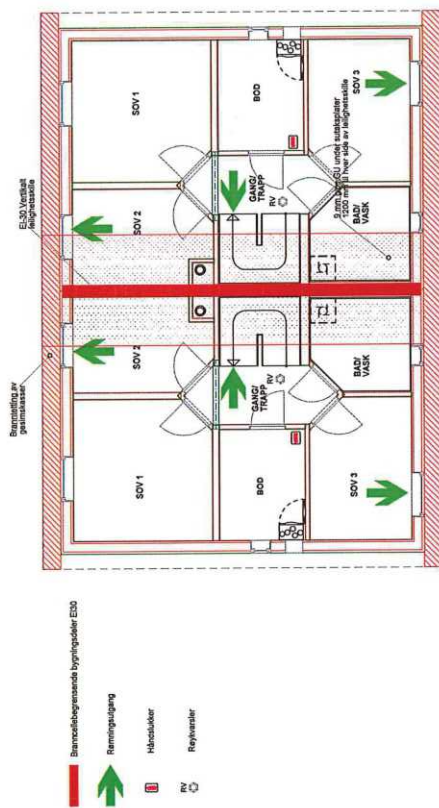
Fnr:

Byggeplass :
Reppevegen 52, 7054 Ranheim

BoligPartner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Risikoklasse 4 og Brannklasse 1
Hoved- og sekundærinngang R15
Brannsikringsanordning bygningsdeler E150
Minimum en håndluker per boenhet.
Røykvarslere må dekke områdene kjøkken, stue, sove og uterom sovrom og
tekniske rom. Røykvarslere må plasseres slik at alarmlykten er minst 60 dB
i oppholdsrom og sovrom når innbyggernes ører er lukket.
Brannklassen skal ses i sammenheng med branneteknisk notat.



"Prosjekt"
NOVA

BRANNTEGN. ETASJEPLAN 2. etg.

Bolig Partner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver:
BoligPartner AS

Gnr: 25
Bnr: 380
Fnr:

Byggeplass:
Reppevegen 52, 7054 Ranheim

MÅL 1: 100

Dato 29.06.18 Sign. MS

Pnr.: 14102080101

Tegnings Nr. — 532




Trondheim

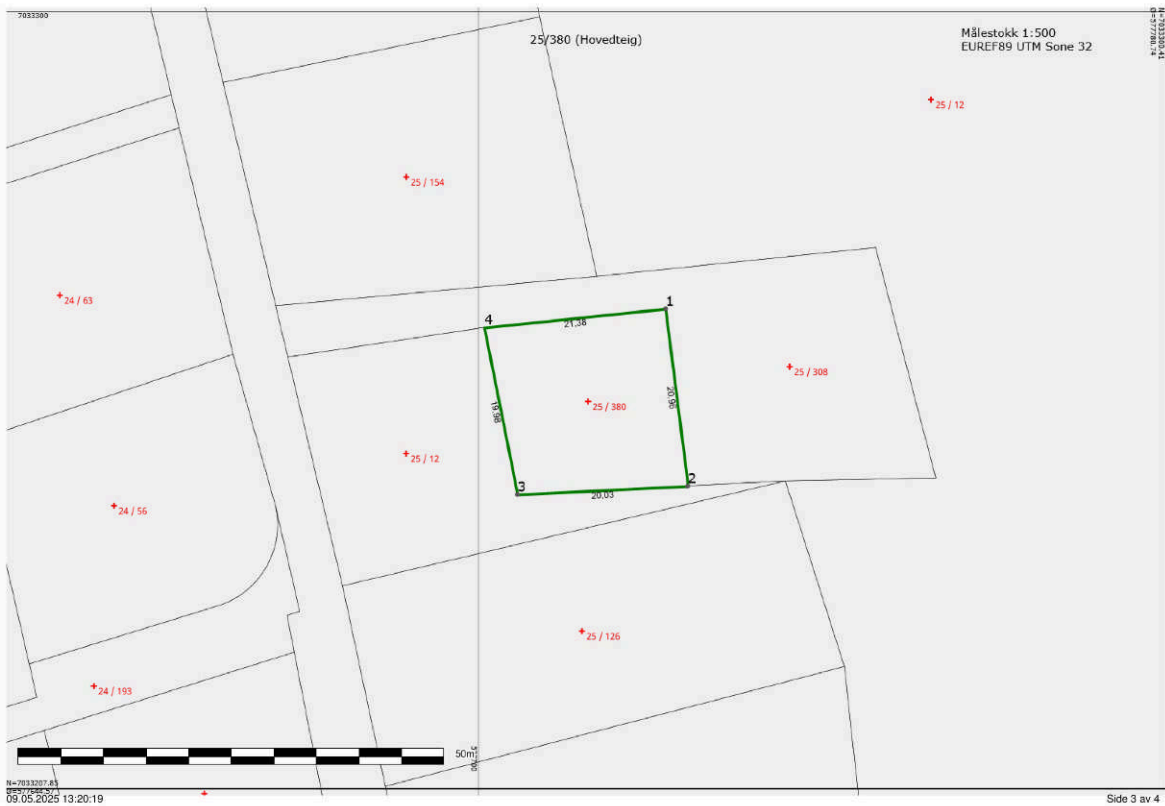
Matrikkelkart

Matrikkelenhet				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	25	380	0	2

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Arealmerknad:

Koordinatsystem:

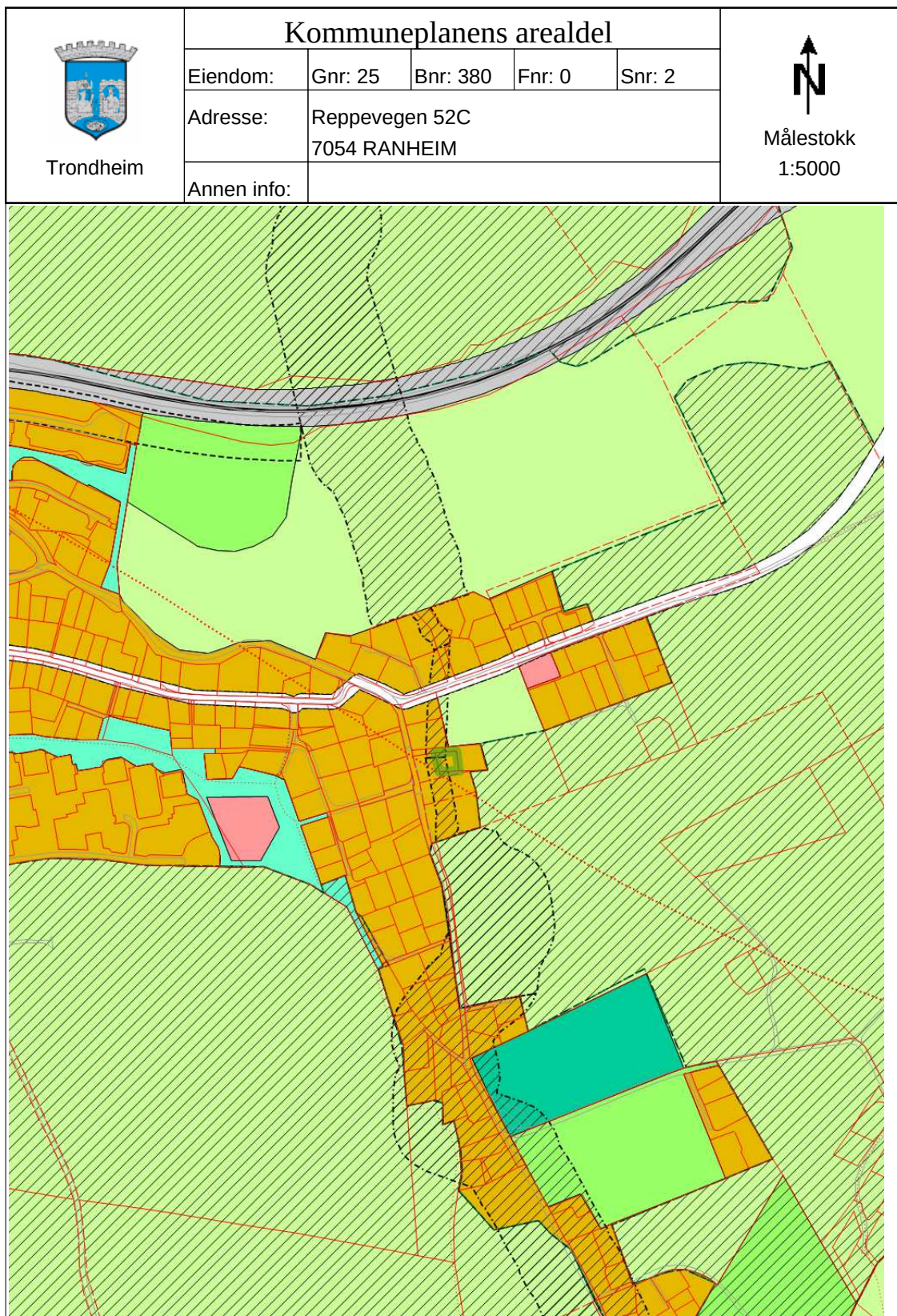
EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7033254,13

Øst: 577712,89

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpeinlinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033265,03	577721,97	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,96	Ikke hjelpeinlinje		10	
2	7033244,23	577724,59	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,03	Ikke hjelpeinlinje		10	
3	7033243,23	577704,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,98	Ikke hjelpeinlinje		10	
4	7033262,83	577700,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,38	Ikke hjelpeinlinje		10	



09.05.2025 13:21:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Område med innsigelse
	Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6		Nedslagsfelt drikkevann		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring naturmiljø		Byggegrense - marka
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Framtidig jernbane - tunell		Fjernveg		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR

Saksfremlegg

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling

2024/30973

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Bystyret vedtar forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 som vist på kart i målestokk 1:40 000, senest datert 5.2.2025, og med bestemmelser senest datert 25.2.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 5.2.2025.
2. Arealdelen vedtas med rettsvirkning ved Bystyrets vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Dette med unntak av de klart avgrensede deler av planen som det er knyttet innsigelser til, jf. plan- og bygningsloven § 11-16. Disse tas opp til mekling og eventuell videre behandling hos Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Sammendrag

Saken gjelder Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt av bystyret 26.09.2024. Den handler om prosessen etter vedtak for å løse stående innsigelser, og hvilke endringer som nå foreslås vedtatt for å løse en del av disse. Saken beskriver også hvilke innsigelser som det ikke foreligger forslag til løsning på, og som må sendes til avgjørelse hos Kommunal- og distrikts departementet.

Planmaterialet som er vedlagt saken er oppdatert i tråd med bystyrets vedtak 26.09.2024 og oppdatert i tråd med meklingsresultatene, altså med de endringene som nå foreslås vedtatt. Byrådet anbefaler at bystyret vedtar endringene i planen for å imøtekomme innsigelser og får å sikre en rettskraftig KPA.

Bakgrunn

Ny KPA 2022-2034 som ble vedtatt 26.09.2024 hadde 19 uløste innsigelser:

- 9 fra Statsforvalteren
- 2 fra Statens vegvesen
- 7 fra Trøndelag fylkeskommune
- 1 fra Bane NOR

Etter dialog og meklingsmøter foreligger det forslag til løsning på 15 av disse.

De 4 gjestående innsigelsene er avgrenset til enkelte områder i plankartet, og de øvrige delene av KPA 2022-2034 vil få rettskraft umiddelbart etter nytt vedtak i bystyret (foreslått vedtakspunkt 2). Områdene med uavklarte innsigelser blir unntatt rettskraft, og tas ut av plankartet (hvite felt). Dette gjelder Øvre Rotvoll trekanten, Øver Rotvoll sør, Presthusjordet og Sorgenfri (arealer for bussdepot).

Det er i tillegg to bestemmelser det foreligger meklingsløsning på, der byrådet mener at endringene i meklingen ikke skal innarbeides i KPA. Forslag til endringer fra meklingen avvises og bestemmelse § 13-2 og bestemmelse § 13-8 opprettholdes som vedtatt av bystyret. De to bestemmelsene får unntatt rettskraft.

Fakta

Prosess etter bystyrevedtaket 26.09.2024

Etter vedtaket i bystyret 26. september ble det 14. oktober avholdt et møte mellom byråd for byutvikling, Byplankontoret og de aktuelle innsigelsesmyndighetene. Hensikten med møtet var å avklare hvilke innsigelser som var uløste etter bystyrets vedtak. Etter møtet var det videre dialog med både Bane NOR, Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune for å se på mulige løsninger.

Dialogen førte til enighet med Bane NOR om forslag til løsning, og mekling med dem var derfor ikke nødvendig. Dialogmøter med Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune bidro til større forståelse for partenes syn, men førte ikke frem til enighet.

I desember gjennomførte byråd for Byutvikling, med bistand fra Byplankontoret, meklingsmøter med de myndighetene som fortsatt hadde stående innsigelser. I meklingsmøte 13. desember ble det meklet om innsigelsene fra Statsforvalteren, og vi kom til enighet om en løsning på 7 av de 9 uløste innsigelsene. I meklingsmøte 18. desember ble det meklet om innsigelsene fra Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune. Vi kom da til enighet om en løsning på de 2 uløste innsigelsene fra Statens vegvesen og 5 av de 7 uløste innsigelsene fra fylkeskommunen.

Totalt 4 innsigelser står nå uten forslag til løsning, og disse vil bli sendt til avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet. Dette kan ta forholdsvis lang tid, kanskje mer enn ett år. Derfor foreslås det at bystyret vedtar de endringene som kreves for å følge opp meklingsresultatene, og dialogen med Bane NOR. Da kan ny KPA 2022-2034 få rettskraft så snart som mulig, med unntak av enkelte byggeområder.

Beskrivelse av de ulike innsigelsene og endringene som foreslås vedtatt

Under følger en beskrivelse av alle de stående innsigelsene etter bystyrets vedtak av KPA 26.09.2024. Det beskrives hvilke endringer som må vedtas for å løse 15 av dem, og hvorfor 4 av dem fortsatt ikke har forslag til løsning. Det er i overskriften angitt om innsigelsen med dette er

trukket av innsigelsesmyndigheten, eller om den er imøtekommet dersom bystyret vedtar innstillinga som nå foreslås. At en innsigelse er imøtekommet kan bety alt fra mindre justeringer i bestemmelser og/eller plankart, til at et byggeområde er tatt helt ut. Dette framgår av beskrivelsene.

Statsforvalteren - innsigelser som er løst

Statsforvalteren hadde 9 stående innsigelser etter bystyrets vedtak av KPA 2022-2034. For 7 av disse kom vi fram til forslag til løsning i meklingsmøtet 13.12.2024:

Bestemmelse § 6.1 - imøtekommet

Innsigelsen: Med henvisning til rundskriv T-2/16, kapittel 3.11 Strandsone langs sjø og vassdrag, fremmes det innsigelse til generell byggegrense mot sjø med grunnlag i manglende vurderinger etter strandsoneretningslinjene kapittel 6.5.

Innsigelsen handler om § 6.1 i bestemmelsene, som angir hvilke avstander som gjelder som byggegrense mot sjøen, og hva som kan tillates utenfor denne. Innsigelsen var opprinnelig imøtekommet ved at gjennomførte vurderinger ble grundigere beskrevet. Bystyrets tillegg om at også tiltak som har til hensikt å reetablere historiske funksjoner kan tillates utenfor byggegrensen gjorde at Statsforvalteren ikke lenger anså innsigelsen som imøtekommet.

Innsigelsen foreslås løst ved at ordlyden på tillegget endres til å handle om tiltak med historisk verdi; ikke historiske funksjoner, samt at det blir satt som premiss at allmennheten skal sikres tilgang. Det legges også til en retningslinje om hva som kan være sikre holdepunkter for historiske tiltak. Innsigelsen er imøtekommet dersom bestemmelsen nå vedtas slik:

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd utenom fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, enn:

- Byggesone 1 og naust: 0 meter
- Byggesone 2-4 og øvrige byggeformål: 25 meter
- LNFR: 100 meter

Friluftslivstiltak kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet, og tiltak som har til hensikt å reetablere historiske funksjoner. Tiltak for friluftsliv, for å fremme naturmangfold, samt tiltak med historisk verdi, kan tillates dersom allmennheten sikres tilgang, og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Retningslinje: Sikre holdepunkter kan være fotografier eller gjenværende rester av tiltak i felt.

50 Bratsbergvegen 139 - imøtekommet

Innsigelsen: Med bakgrunn i nasjonale føringer for jordvernet fremmes det innsigelse til 50 Bratsbergvegen 139 som næringsbebyggelse.

Innsigelsen er løst dersom grensen mellom arealet som avsettes til næringsformål og LNFR justeres, slik at området med dyrkajord vest for adkomstvei endres til LNFR.



Kartutsnittet til venstre viser næringsformålet slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024, kartutsnittet til høyre viser hvordan næringsformålet nå foreslås avgrenset for å løse innsigelsen.

924 Berg Prestegård - imøtekommet

Innsigelsen: Med henvisning til RPR-BU (rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging) samt veileder om systematisk folkehelsearbeid fremmes det innsigelse til område 924 Berg Prestegård.

Her nådde ikke kommunen fram med sine argumenter. Innsigelsen ble derfor av kommunens representanter i møtet foreslått løst ved å endre arealet fra byggesone 2 til formålet blå/grønnstruktur.



Kartutsnittet til venstre viser Berg Prestegård med byggesone 2, slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan byggesone 2 er erstattet av blå/grønnstruktur for å løse innsigelsen.

9/933 Fossegrenda - imøtekommet

Innsigelsen: Med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis pkt. 3.6 Naturmangfold 3.10 Friluftsliv, fremmes det innsigelse til forslag 933 Fossegrenda KB5. Avgrensningen av utbyggingsområdet må tilpasses kartlagte friluftslivsverdier og grønnstruktur.

Innsigelsen er løst dersom at avgrensningen av byggeområdet innskrenkes mot nordøst, og arealet som avsettes til blå/grønnstruktur får samme utstrekning som i KPA fra 2012. Dette er en løsning som også grunneier er enig i.



Kartsnittet over til venstre viser avgrensningen av KB5 slik den ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan avgrensningen er endret for å løse innsigelsen.

941 Ranheimsvegen 305 - trukket

Innsigelsen: Til forslag 941 Ranheimsvegen 305 fremmes det innsigelse med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis pkt. 3.1 Støy.

Statsforvalteren trakk innsigelsen, og byggsone 4 beholdes slik den ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Dette etter at det ble klargjort at hensynet til støyfølsom bebyggelse ivaretas av bestemmelsene til KPA, § 19 Støy og stille områder.

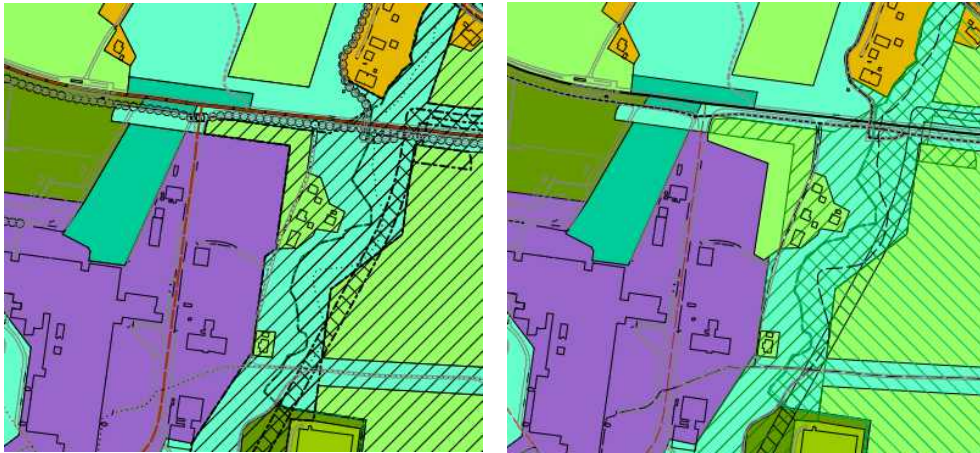


§ 19 sikrer at statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde, og at det i byggsone 4 ikke åpnes for etablering av støyfølsom bebyggelse i rød eller lilla støysone.

956 Dragvoll - imøtekommet

Innsigelsen: Det fremmes innsigelse til nedbygging av fulldyrka jord innenfor planområdet med bakgrunn i jordlovens § 9 og skjerpet jordvern.

Innsigelsen er løst dersom avgrensningen av næringsformålet innskrenkes mot nordøst, og arealet som her er matjord avsettes til LNFR. Formålsendringen har vært på begrenset høring til NTNU som er grunneier, og de har ingen kommentar til meklingsresultatet.



Kartutsnittet til venstre viser avgrensningen av næringsformålet slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan avgrensningen av næringsarealet er endret for å løse innsigelsen.

945 Brøsetekra - imøtekommet

Innsigelsen: Med bakgrunn i folkehelse og barn og unges interesser, så fremmes det innsigelse til at området settes av til byggesone 2.

Her nådde ikke kommunen fram med sine argumenter. Innsigelsen ble derfor av kommunens representanter i møtet foreslått løst ved at arealet endres fra byggesone 2 til byggesone 3.

Til informasjon pågår det på dette arealet et privat planarbeid som har til hensikt å omregulere området til boligbebyggelse. Det private planforslaget har nøyaktig samme avgrensning som ble vedtatt som byggesone 2 i bystyret. At området etter meklings avsettes til byggesone 3 i stedet for byggesone 2, betyr ikke at området nå ikke kan planlegges med blokkbebyggelse.

Blokkbebyggelse er i tråd med strøkskarakteren. Både områdene sør og øst har eksisterende blokkbebyggelse, og ny blokkbebyggelse er planlagt på tomten i nord. Rekkehusbebyggelsen mot vest må hensyntas uansett om planområdet er avsatt til byggesone 2 eller 3.



Kartutsnittet til venstre viser avgrensningen av byggesone 2 slik den ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan byggesone 2 her er tatt ut for å løse innsigelsen.

Statsforvalteren - innsigelser som ikke er løst

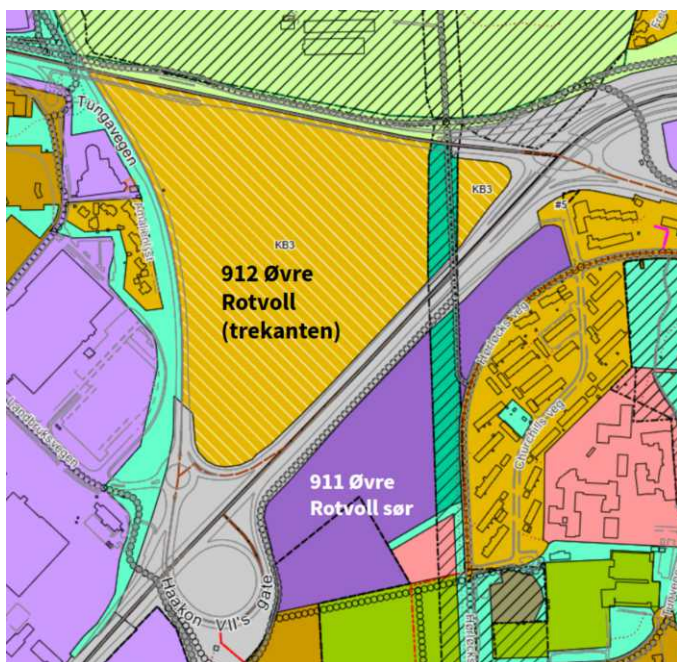
912 Øvre Rotvoll (trekanten) og 911 Øvre Rotvoll sør

Innsigelsen: Med bakgrunn i skjerpede føringer for jordvernet, fremmes det innsigelse til forslag om utbygging både på Øvre Rotvoll trekanten, Øvre Rotvoll sør, Kruskajordet samt Askeladdvegen I og II.

Innsigelsen fra statsforvalteren er løst for Kruskajordet og Askeladdvegen I og II. Når det gjelder 912 Øvre Rotvoll (trekanten) kan ikke Statsforvalteren akseptere at det åpnes for næringsareal på resterende areal dersom det ikke er behov for hele arealet til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og/eller renovasjonsanlegg.

Når det gjelder 911 Øvre Rotvoll sør kan ikke Statsforvalteren akseptere at det åpnes for nedbygginga av denne dyrkamarka, uansett formål.

Disse byggeområdene har dermed ingen forslag til løsning, og blir unntatt rettskraft og vist som hvite felt i plankartet. Dette er inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet om arealene kan benyttes til de formålene bystyret vedtok.



Statens vegvesen

Statens vegvesen hadde 2 stående innsigelser etter bystyrets vedtak av KPA 2022-2034. For begge disse kom vi fram til forslag til løsning i meklingsmøtet 18.12.2024.

Manglende trafikkanalyse - imøtekommet

Innsigelsen: Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 5-4, og ut fra vårt sektoransvar for vegtrafikk og vegtransport; jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmes det innsigelse kommuneplanens arealdel grunnet manglende trafikkanalyse som viser konsekvensene som følge av lokalisering av ulike utbyggingsområder inkl. kapasitetsberegninger og følsomhetsanalyser som grunnlag for avbøtende tiltak for ulike trafikantgrupper sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Innsigelsen foreslås løst ved at det tydeliggjøres i bestemmelsene hva som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringsplaner, og at det i planbeskrivelsen til KPA utdypes hva den nye bestemmelsen innebærer, og hva som skal sikres av utredninger i reguleringsplaner. Dette er gjort i planbeskrivelsens kapittel 3.5 Mobilitet, vedlagt.

Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsene nå vedtas slik (nye tillegg er vist med understrekning):

§ 13.4 Mobilitetsutredning

I planforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. I planforslag skal det også utredes og redegjøres for hvilken økt belastning prosjektet vil ha på vegnettet, og hvordan planforslag påvirker framkommeligheten for kollektivtransport. Nødvendige tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

§ 13.7 Kollektivtrasé

Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikk sikker framkommelighet for buss, med særskilt prioritet langs de mest sentrale hovedårene fremhevet i temakartet for kollektivtraseer. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

Tanemsbruvegen 10-14 - trukket

I forbindelse med tilleggshøring 6 (høringsfrist 6.4.24) påpekte Statens vegvesen at ovennevnte innsigelse spesielt gjaldt nye/endrede byggeområder som var lagt til i denne høringen, og dermed Tanemsbruvegen 10-14 som var endret fra offentlig tjenesteyting til byggesone 2.

Denne innsigelsen ble i meklingsmøtet trukket av Statens vegvesen, som følge av enigheten angående den generelle innsigelsen om manglende trafikkanalyse.

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen hadde 7 stående innsigelser etter bystyrets vedtak av KPA 2022-2034. For 5 av disse kom vi fram til forslag til løsning i meklingsmøtet 18.12.2024.

Endringer hovedvegnettet - imøtekommet

Innsigelsen: Med hjemmel i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmer fylkesutvalget innsigelse inntil konsekvenser for ny kategorisering av fylkesveger og riksveger er utredet, medvirkning er tilstrekkelig gjennomført og bestemmelser og temakart er endret i dialog med Trøndelag fylkeskommune.

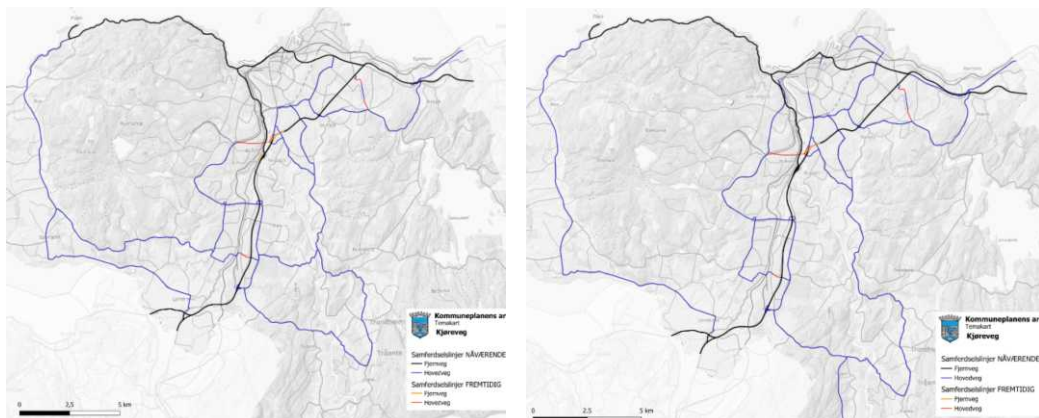
Innsigelsen foreslås løst ved endring i hvilke vegstrekninger som defineres som hovedveger, i tråd med forslag fra fylkeskommunen. Dette betyr at innsigelsen er løst om følgende endringer gjøres i plankartet (se kartutsnitt neste side):

Vegstrekninger *legges til* som hovedveglinjer i plankartet:

- Brøttemsvegen (Tanem-Tulluan), fv 704
- Byåsveien, fv 6650
- Elgeseter gate (til Elgeseter bru), fv 6690
- Havnegata, fv 6692
- Haakon VII's gate-Lade allé-Jarleveien-Stiklestadvegen, fv 6668
- Jørgenvegen (Bromstadvegens forlengelse), fv 6664
- Kockhaugvegen fv 950

Vegstrekninger som *tas ut* av plankartet som hovedveglinjer:

- Ringvålvegen, fv 6654
- Tillerbruvegen, fv 6684



Kartutsnittet til venstre viser hovedveglinjene (blå) slik de ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvilke som er lagt til og tatt ut for å løse innsigelsen.

Fylkeskommunen ønsket også følgende vegstrekninger som hovedveglinjer i plankartet, men aksepterte at disse ikke ble tatt inn:

- Nyhavna metrobusstrase, fv. 6668 (Maskinistgata-Strandveien og Stiklestadvegen)
- Heimdalsvegen-Bjørndalen- John Aaes veg, fv. 6682
- Singsakerringen, fv. 6666 (Klostergata -Christian Fredriks gate -Eidsvollssvegen - Festningsgata -Stadsingeniør Dahls gate)

Bestemmelse § 13.2 - imøtekommet

Innsigelsen: Fylkesutvalget opprettholder innsigelse til bestemmelse § 13.2 som fastsetter at all kryssing for fotgjengere skal være på bakkeplan bortsett fra på fjernveg (opprinnelig en del av punktet om endringer i hovedvegnettet).

Innsigelsen foreslås løst ved at ordlyden i bestemmelsen endres. Kravet om utforming av gater *for lav fart* tas ut. Andre avsnitt i bestemmelsen, om tilrettelegging for kryssing på gateplan for fotgjengere, endres fra bestemmelse (krav) til retningslinje. Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsen nå vedtas slik:

§ 13.2 Innenfor tettstedene

Samferdselsanlegg innenfor byggesone 1-3 og ellers innenfor tettstedene skal utformes som gater ~~for lav fart~~ og med areal til blågrønne kvaliteter. Unntak er fjernveger og skinnegående transport.

Endret fra del av bestemmelse til retningslinje: *Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere bør skal være på bakkeplan, unntatt over fjernveg. Annen løsning kan vurderes der*

*alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt.
Planskilte krysskryssningspunkt kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.*

Bestemmelse § 13.8 - imøtekommet

Innsigelsen: Fylkesutvalget opprettholder innsigelse inntil bestemmelse § 13.8 om sykkelnettet er endret i ordlyd eller fjernet (opprinnelig en del av punktet om endringer i hovedvegnettet).

Innsigelsen foreslås løst ved at andre setning i bestemmelsen endres fra bestemmelse (krav) til retningslinje. Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsen nå vedtas slik:

§ 13.8 Sykkelnett

Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. ~~Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.~~

Det bør sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss. Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg. Bruk av fortau og fotgjengeroverganger ved kryssing skal unngås som del av tilbudet for syklist i sykkelnettet.

Tulluan og Vassfjellet (959 og 963) - imøtekommet

Innsigelsen: Før næringsareal i Tulluan og Vassfjellet kan settes av i arealdelen, må det innarbeides rekkefølgekrav om at det må gjøres en konkret vurdering av samlet belastning på fylkesvegnettet på fv. 704, fv. 6702 og fv. 6595, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak før trafikkmengden kan økes.

Innsigelsen foreslås løst ved at det tydeliggjøres i bestemmelsene hva som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringsplaner (§ 13.4 Mobilitetsutredning), og at det planbeskrivelsen til KPA utdypes hva den nye bestemmelsen innebærer, og hva som skal sikres av utredninger i reguleringsplaner.

Disse endringene er *de samme som gjøres for å imøtekomme Statens vegvesens innsigelse* om manglende trafikkanalyse som viser konsekvensene som følge av lokalisering av ulike utbyggingsområder. Se nærmere beskrivelse av endringene under dette punktet (over).

911 Øvre Rotvoll sør - trukket

Innsigelsen: Innsigelse inntil det tas inn rekkefølgekrav om at Brundalsforbindelsen må være etablert før næringsareal kan etableres på Øvre Rotvoll.

Fylkeskommunen mener et overordnet rekkfølgekrav vil gi bedre forutsigbarhet for alle parter, men ser imidlertid at kravet kan videreføres til neste plannivå. Fylkeskommunen trakk derfor innsigelsen, og næringsformålet kan beholdes slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024.

NB: Arealet har fortsatt uløst innsigelse fra Statsforvalteren knyttet til jordvern. Det vil derfor foreløpig være unntatt rettskraft. Avgjørelse i departementet vil avgjøre om arealet kan tas i bruk til næringsformål.



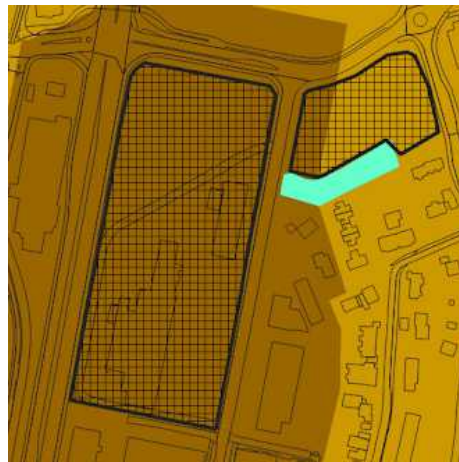
Trøndelag fylkeskommune - innsigelser som ikke er løst

Bussdepot på Sorgenfri - uløst

Innsigelsen: Fylkesutvalget opprettholder (derfor) innsigelse til planforslaget inntil det tas inn en rekkfølgebestemmelse om at arealer på Sorgenfri ikke kan fristilles for byutvikling før et bussdepot er etablert.

Det ble i meklingsmøtet enighet om å sette meklingen på vent når det gjelder Sorgenfri. Bakgrunnen var forslag om en båndleggingssone på Sorgenfri for å imøtekomme innsigelsen fra fylkeskommunen. Det var behov for nærmere avklaring av ordlyd i en slik båndlegging, samt intern forankring hos begge parter.

Kommunen utarbeidet forslag til en båndleggingssone som ivaretar bussdepot på Sorgenfri inntil etablering av bussdepot på Rotvolltrekanten er mulig gjort i arealdelen. Foreslått avgrensning av båndleggingssonen er vist i kartutsnittet. Forslaget ble oversendt fylkeskommunen.



Fylkeskommunen aksepterte ikke forslaget som løsning på innsigelsen. Deres motforslag var en båndleggingssone som sikrer bruken av Sorgenfri som bussdepot inntil alternativ tomt er avsatt i vedtatt reguleringsplan og nytt kollektivanlegg er satt i drift.

Man er altså ikke kommet til enighet om noen løsning på denne innsigelsen. Områdene på Sorgenfri hvor det i dag er etablert bussdepot blir dermed unntatt rettskraft og vist som hvite felt

i plankartet, inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet angående innsigelsen.

Bussdepot på Presthusjordet - uløst

Innsigelsen: Fylkesutvalget trekker innsigelse om å sikre arealet på Øvre Rotvoll (trekanten) til bussdepot, forutsatt at et av alternativene som er fremmet i tilleggshøring nr. 6 vedtas.

Alternativene i tilleggshøring 6 innebar at både Øvre Rotvoll (trekanten) og Presthusjordet ble sikret som areal til bussdepot, enten som kombinert arealformål eller som LNFR-formål med båndleggingssone som åpnet for å etablering av bussdepot. I bystyrets vedtak 26.09.2024 ble Presthusjordet imidlertid avsatt til rent LNFR-formål.

Fylkeskommunen aksepterer ikke at det kun åpnes for etablering av bussdepot på Øvre Rotvoll og ikke på Presthusjordet.

Presthusjordet blir dermed unntatt rettskraft og vist som hvitt felt i plankartet, inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet om arealbruken.



Bane NOR

Innsigelsen: Planbestemmelsene § 6.2 og § 12.3 om vassdrag og planbestemmelse § 26.1 om karbonrike arealer fordi bestemmelsene vil kunne vanskeliggjøre og hindre nødvendig vedlikehold og skjøtsel, samt fordyre og hindre utvidelse av jernbanen med tilhørende anlegg.

Innsigelsen knyttet til § 12.3 var tidligere løst. Innholdet i § 26.1 er flyttet til § 11.3.

Byplankontoret utarbeidet forslag til ny ordlyd i bestemmelsene § 6.2 og § 11.3 som skal ivareta «nødvendige tiltak for drift og vedlikehold av jernbanen». Disse forslagene ble avklart med byråd for byutvikling, og oversendt Bane NOR. Bane NOR aksepterte de foreslåtte endringene i brev 13.12.2024, og behovet for mekling var dermed ikke lengre til stede.

Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsene nå vedtas slik (nye tillegg er vist med understrekning):

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje. Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag. Ved gjenåpning av tidligere lukkede bekker kan det tillates mindre avstandskrav ved detaljregulering.

Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates. Tiltak for jernbane tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

§ 11.3 Karbonrike arealer

Det tillates ikke å fjerne eller drenere myr eller omdisponere skog med høy bonitet. Omdisponering av skog med høy bonitet tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet i AR5 i kartløsningen Kilden hos Nibio.no.

Konsekvenser av endringene i planforslaget

Endringene som foreslås for å løse/imøtekomme til sammen 12 av innsigelsene gjelder hovedveglinjene og formålsendringer i plankartet, samt endring av syv av bestemmelsene.

Endringene i veglinjene i plankartet betyr at flere vegstrekninger defineres som hovedveger hvor kjørende skal prioriteres. Sammen med endringene i tilhørende bestemmelser anses dette som den største endringen som følge av den lokale meklingen.

Fire av bestemmelsene som endres handler om samferdselsanlegg. Endringen i § 13.4 *Mobilitetsutredninger* innebærer en viktig presisering av hva som skal utredes i forbindelse med detaljplanlegging, men endrer ikke på innholdet i arealdelen. Endringene i de tre andre bestemmelsene påvirker imidlertid hvordan vi skal planlegge samferdselsanleggene. Framkommeligheten for buss langs kollektivtraseer styrkes (§ 13.7), men prioriteringen av sykkel langs sykkeltraseene svekkes (§ 13.8). Kryssingsløsninger for gående på bakkeplan prioriteres ned, mens framkommelighet for kjørende prioriteres opp (§ 13.2). Endringene gir også rundere bestemmelser, og konkrete løsninger må i større grad drøftes i hver detaljplan.

Endringene i bestemmelsene om byggegrense mot sjø (§ 6.1), byggegrense mot vassdrag og innsjøer (§ 6.2), og ivaretagelse av karbonrike arealer (§ 11.3) påvirker ikke hovedinnholdet i disse bestemmelsene.

De fem formålsendringene i plankartet har konsekvenser for bruk av de berørte tomtene, men ingen større konsekvenser for byutviklinga. Størrelsen på arealendringene er forholdsvis små i forhold til helheten i arealdelen, og påvirker ikke det overordnede arealregnskapet i nevneverdig grad.

Byrådets vurdering

Bystyret vedtok ny kommuneplanens arealdel som skal være utgangspunkt for framtidig arealutvikling. Kommuneplanen har ikke trådt i kraft grunnet uløste innsigelser. Byråd for byutvikling har deltatt i meklingen sammen med fagenheten for å følge opp bystyrets vedtak i forhandlingene. Gjennom meklingen har man kommet til enighet på mange punkter. Forslag til løsning er beskrevet i denne saken og foreslåtte endringer legges nå fram for bystyret for nytt vedtak.

Det gjenstår fremdeles uløste innsigelser som må oversendes departementet for avgjørelse. Det er ikke enighet med Statsforvalteren vedrørende areal på Øvre Rotvoll (trekanten) og Øvre Rotvoll sør. Uenigheten omhandler om det skal tillates næringsareal på disse tomtene. Kommunen er opptatt av å sikre god tilgjengelighet til næringsareal og mener at arealene tett på Omkjøringsvegen har en god lokalisering for næringsareal. Samtidig vil næringsareal være med på å skjerme tilgrensende utbyggingsområder for støy og støv. Begge arealene vil bli lagt inn uten formål og saken oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.

Det er ikke enighet med Trøndelag fylkeskommune vedrørende tomt til bussdepot på Presthus og båndlegging av arealer på Sorgenfri til bussdepot. Presthus er i dag landbruksarealer og kommunen mener det er tilstrekkelig å sikre bussdepot på trekanttomta på Rotvoll. På Sorgenfri mener Trøndelag fylkeskommune at det må legges inn en båndlegging av areal som benyttes til bussdepot og parkering fram til nytt bussdepot er i drift. Kommunen utarbeidet et forslag for å ivareta dette, men det ble ikke akseptert av fylket. Byråd for byutvikling vil be om et nytt meklingsmøte for dette punktet. Dersom man ikke kommer til enighet vil begge arealene som omhandler bussdepot bli lagt inn uten formål og saken oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.

Det er fremforhandlet endringer i bestemmelsene § 13.2 og 13.8 som byrådet ikke er enig i. Byrådet mener at det må legges mer vekt på fremkommelighet for gående og syklende i utformingen av bygater. Byrådet mener derfor at de vedtatte bestemmelsene i §13.2 og 13.8 må opprettholdes og fremmer derfor ikke denne endringen for bystyret. Det betyr at også disse to bestemmelsene oversendes departementet for avgjørelse og blir unntatt rettskraft i mellomtiden.

Byplankontoret har i fagnotatet fremmet et punkt om endring av drikkevannsbestemmelser. Byrådet mener dette er løst gjennom bestillingen bystyret fremmet ved vedtaket av ny KPA: *«Hensynssonene blir som foreslått i innstillingen til ny KPA, men gjeldende bestemmelser i KPA videreføres. Bystyret ber byrådet om å legge fram nytt forslag til bestemmelser knyttet til hensynssonen rundt Jonsvatnet innen sommeren 2025.»*

Det er allerede varslet oppstart av dette arbeidet og et forslag til nye drikkevannsbestemmelser vil bli sendt på høring i løpet av våren. Byrådet mener derfor at det ikke er nødvendig å ta opp dette punktet til behandling nå og forslag til nye bestemmelser er derfor rettet opp i tråd med dette.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Endringene som angår samferdselsanlegg anses å ha de største konsekvensene for klima og ytre miljø. Å definere flere vegstrekninger som hovedveger for kjørende, og samtidig prioritere framkommelighet/fart for kjørende på disse vil kunne medføre noe økt trafikk på flere vegstrekninger, samt økt støy- og støvproblematikk langs disse.

Endringene i bestemmelsene om byggegrense mot sjø, byggegrense mot vassdrag og innsjøer, og karbonrike arealer handler om hva som skal tillates i naturområder og karbonrike områder. Endringene innebærer i hovedsak en oppmykning for å sikre vedlikehold og utvidelse av jernbane og veganlegg, og dette kan påvirke klima og ytre miljø, men ikke vesentlig grad. På den andre siden strammes det noe inn på hva som kan reetableres som historiske tiltak i strandsonen.

Endringene i formål gjør at cirka 6 dekar mer matjord bevares, og at cirka 10 dekar mer grønnstruktur bevares.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Boligpotensialet

Konsekvensene for boligpotensialet er små, og kun redusert ved at byggesone 2 på Berg Prestegård er tatt ut og erstattet med blå/grønnstruktur. Dette arealet var tiltenkt studentboliger.

Endring fra byggesone 2 til byggesone 3 på Brøsetekra vil i praksis ha liten betydning for boligpotensialet, da området uansett kan bygges ut med blokkbebyggelse. Dette er i tråd med strøkskarakteren, og det foreliggende planforslaget viser at en utnyttelsesgrad på 100 % er godt mulig uten å gå ned på størrelsen på uteoppholdsarealene.

Ledig næringsareal for utvikling

Endringene medfører en liten reduksjon av areal avsatt til næringsbebyggelse, av hensyn til matjord (Dragvoll og Brattsbergvegen) og grøntdrag (Fossegrenda).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringene som anbefales som oppfølging av lokal mekling får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener at man gjennom meklingen har fått løst mange av de innkomne innsigelsene og at KPA med dette vedtaket kan bli rettskraftig. Det er viktig å få på plass en rettskraftig KPA slik at vi kan behandle plan- og byggesaker i tråd med ny KPA. Noen punkter er det fremdeles uenighet om og disse arealene unntas rettskraft og oversendes departementet for avgjørelse. Byrådet anbefaler at bystyret vedtar endringene i planen for å imøtekomme innsigelser og for å sikre en rettskraftig KPA.

Byrådet i Trondheim, 26.02.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

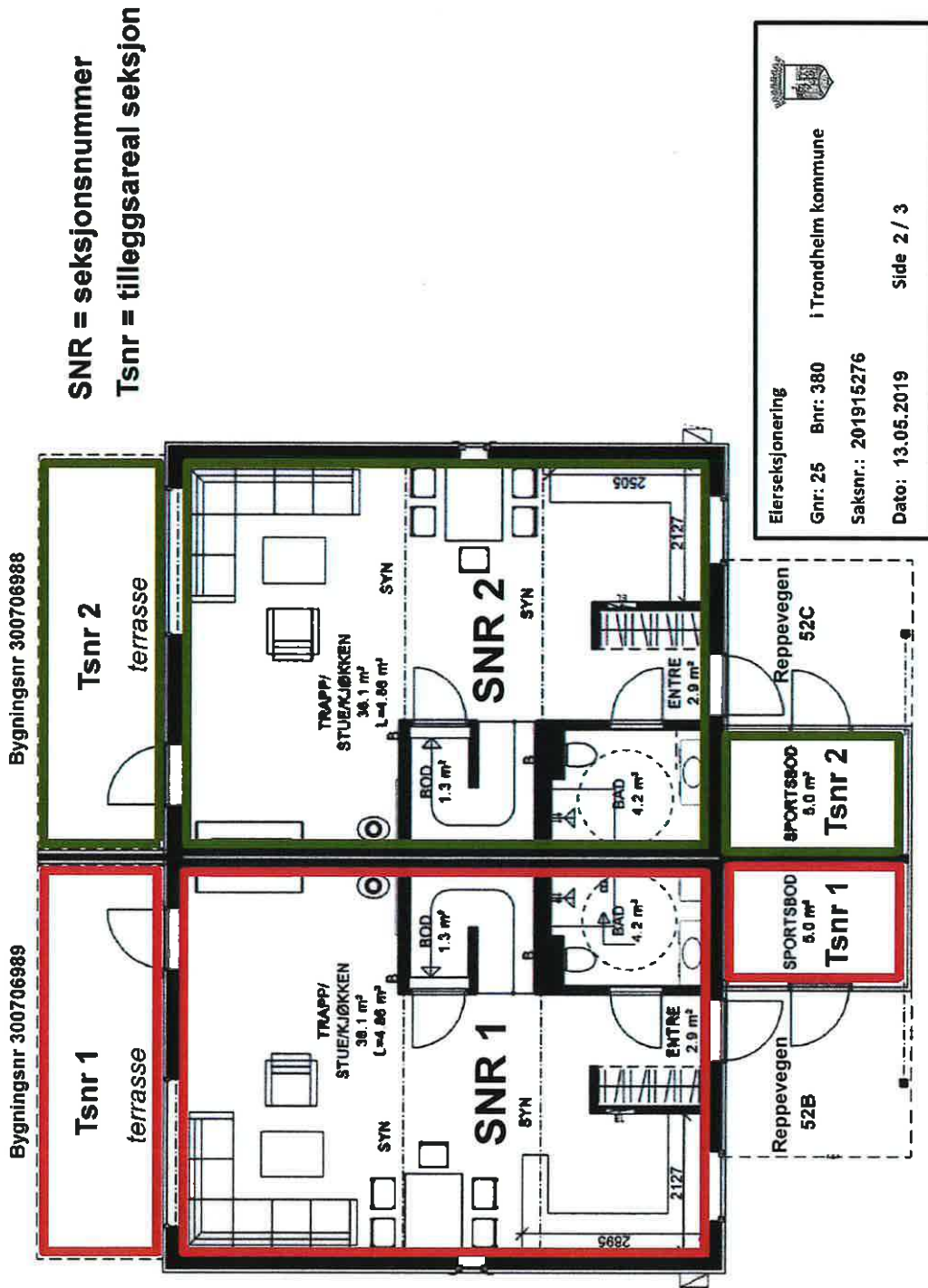
Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling
- 2 Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling
- 3 Vedlegg 1 Planbeskrivelse _5 februar 2025
- 4 Vedlegg 2 Plankart1_40000_5 februar 2025
- 5 Vedlegg 4 Temakart_feb 2025
- 6 Vedlegg 4b Temakart klimarelatert risiko_feb 2025
- 7 Vedlegg 5 Utypende om drikkevannsbestemmelsene_feb 2025
- 8 Vedlegg 3 Bestemmelser og retningslinjer - etter mekling -rettet 25.02.25

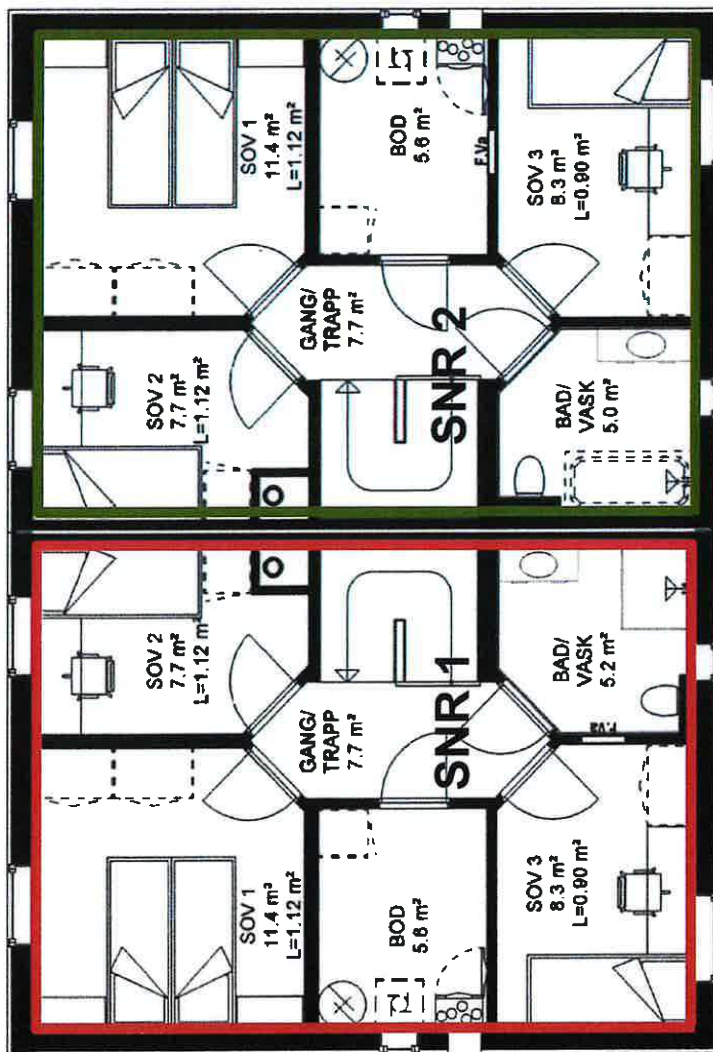
Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Gjerde
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo



Bygningsnr 300706988

Bygningsnr 300706989



SNR = seksjonsnummer



Elserseksjonering
Gnr: 25 Bnr: 380
I Trondheim kommune

Saksnr.: 201915276

Dato: 13.05.2019

Side 3 / 3

Reppevegen 52C

Nabolaget Reppe/Ranheimsmo - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fykenborg Linje 41, 107	2 min 0.1 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	6 min 2.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 9.2 km
Trondheim Værnes	25 min

Skoler

Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	23 min 2 km
Solbakken skole (1-7 kl.) 119 elever, 9 klasser	5 min 3.3 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	5 min 2.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ...) 467 elever, 27 klasser	9 min 4.6 km
Malvik videregående skole 400 elever	9 min 6.3 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	11 min 5.4 km

«Landlig og fint for barn og voksne.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

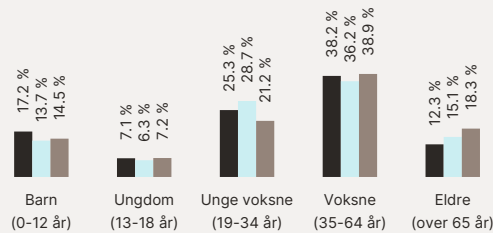


Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fykenborg barnehage (2-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Tjønntuggu barnehage (0-5 år) 14 barn	19 min 1.5 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-...) 90 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Ranheim PostNord	16 min 1.5 km
Kiwi Humlehaugen PostNord	17 min 1.5 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 2025

Primære transportmidler

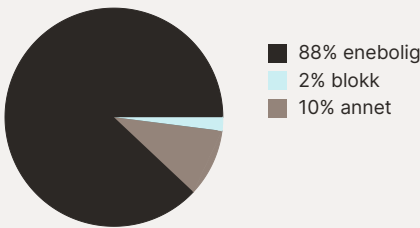
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 98/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100
-  Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

-  Vikåsen skole
Aktivitetshall, ballspill 4 min 🚗
2.3 km
-  Sagplassvegen, balløkke
Ballspill 5 min 🚗
2.7 km
-  3T-Ranheim 8 min 🚗
-  Sport og Trim 8 min 🚗

Boligmasse



«Landlig, men kort avstand til byen.»

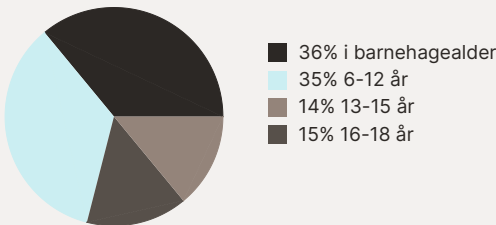
Sitat fra en lokalkjent



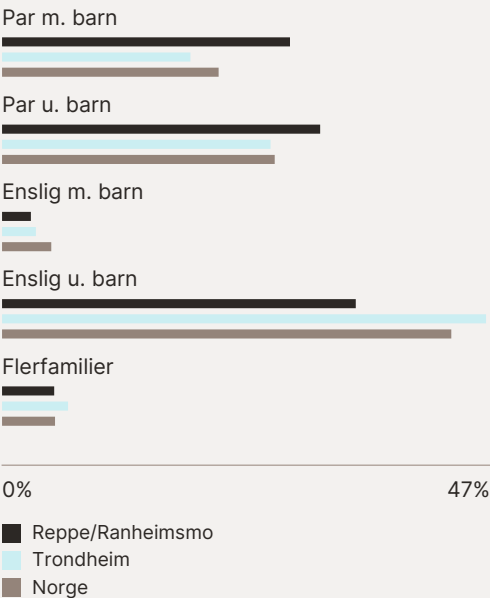
Varer/Tjenester

-  Grilstadporten kjøpesenter 9 min 🚗
-  Vitusapotek Ranheim 9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

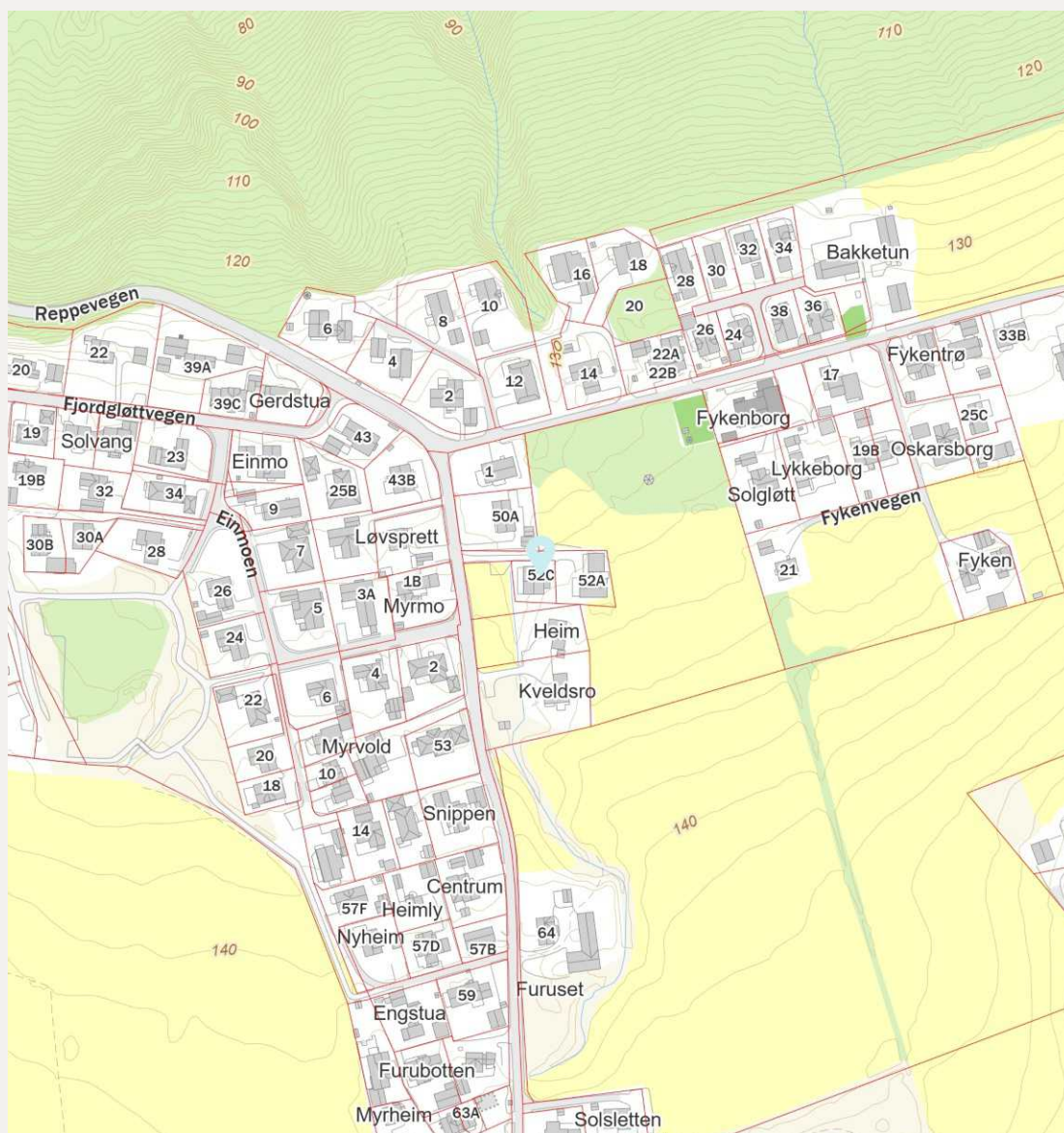
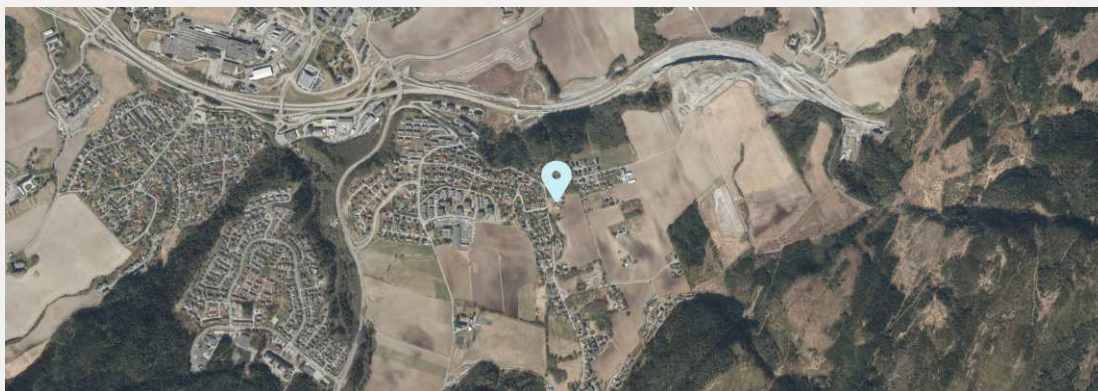


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Reppevegen 52C

Nabolaget Reppe/Ranheimsmo - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fykenborg	2 min	🚶
Linje 41, 107	0.1 km	
Ranheim stasjon	6 min	🚶
Linje R60, R70	2.4 km	
Trondheim S	12 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	9.2 km	
Trondheim Værnes	25 min	🚶

Skoler

Hansbakken skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
187 elever, 12 klasser	1.8 km	
Vikåsen skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
362 elever, 19 klasser	2 km	
Solbakken skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
119 elever, 9 klasser	3.3 km	
Markaplassen skole (8-10 kl.)	5 min	🚶
509 elever, 27 klasser	2.7 km	
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ...)	9 min	🚶
467 elever, 27 klasser	4.6 km	
Malvik videregående skole	9 min	🚶
400 elever	6.3 km	
Charlottenlund videregående skole	11 min	🚶
1100 elever, 76 klasser	5.4 km	

«Landlig og fint for barn og voksne.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

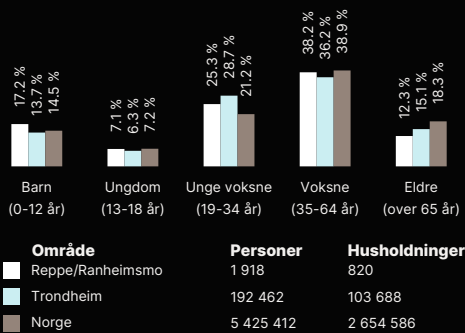


Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fykenborg barnehage (2-5 år)	4 min	🚶
25 barn	0.3 km	
Tjønnsstuggu barnehage (0-5 år)	19 min	🚶
14 barn	1.5 km	
Humlehaugen Doremi barnehage (0-...	20 min	🚶
90 barn	1.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ranheim	16 min	🚶
PostNord	1.5 km	
Kiwi Humlehaugen	17 min	🚶
PostNord	1.5 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eieendom (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. FASTMONTERTE 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 boligkjøpet 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 boligkjøpet 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 boligkjøperforsikringen, 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett 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 ettertiden.
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: 1250107

Adresse: Reppevegen 52C, 7054 Ranheim

Betegnelse: Gnr. 25, Bnr. 380, Snr. 2, 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: _____ UNDESKRIFT: _____

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

[illegible]

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 30.07.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

