

Ranheimsvegen 162B

Innhold

5

Velkommen til Ranheimsvegen 162B

6

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ranheimsvegen 162B

Innholdsrik enebolig med glimrende beliggenhet!

Boligen består av første etasje med entré, gang, stue/kjøkken, toalett, bad og 4 soverom. I tillegg en uinnredet kjeller med svært god takhøyde og potensiale. På tross av eldre standard og behov for en del oppgraderinger, bærer huset preg av jevnlig vedlikehold. Både tak og drenering er skiftet i senere tid. I tillegg har eiendommen svært god beliggenhet både med hensyn til solforhold og utsikt.

Her har du Ranheim skole og Ladesien som nærmeste nabo. I tillegg har du butikk, restaurant, idrettsanlegg, treningssenter, bibliotek etc. i umiddelbar nærhet.

Velkommen til en hyggelig visning!



Ranheimsvegen 162B

Prisantydning	5 990 000
Omkostninger	150 840
Totalpris	6 140 840

Bruksareal	209 m ²
BRA-i	209 m ²
TBA	30 m ²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	632 m ²
Byggeår	1975





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

928 08 811

vidar.stene@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Boligen strekker seg over 2 plan og inneholder entre, 3 ganger, stue/kjøkken, toalett, bad, 4 soverom og 6 innvendige boder.



Stuen er romslig og innredet i lyse farger, med plass til både sofagruppe og salong.



Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Stuen sett fra en annen vinkel. Lys parkett og nøytrale farger gir rommet gjør det enkelt å dekorere.



Hyggelig peis plassert midt i rommet for effektiv oppvarming og en hyggelig atmosfære. Varmepumpe er også oppsatt på veggen.



Den åpne planløsningen gir en romslig følelse. Flere møblerings- og soneinndelingsmuligheter.



Lys og innbydende spisesone med plass til stort spisebord - perfekt for hyggelige måltider.



Her kan du nyte frokosten din mens du ser på utsikten.



Kjøkkensonen er delvis adskilt ved hjelp av kjøkkenøy.



Stue og kjøkkenarealet utgjør til sammen 48 kvm.



Kjøkken med landlig stil og god skaplass- Flotte trefronter og vindu over benken.



Kjøkkenet er praktisk utformet for daglig bruk.



Stor terrasse på 30 kvm med utgang fra stuen. Her kan solen nytes store deler av dagen.



Terrassen er sørvendt og delvis skjermet. God plass til grilling og sosiale sammenkomster.



Boligen byr på 4 soverom. Avbildet er soverommet på 8,5 kvm med plass til dobbeltseng og nattbord.



Hovedsoverom på 11,5 kvm med integrert garderobeskap.



Soverommene har skråtak og godt lysinnslipp.



Skråtakene bidrar til at soverommene føles større.



Bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Funksjonelt og lettstelt.



Eget toalettrom med servant. Praktisk plassert vegg-i-vegg med baderommet i boligens hovedetasje.



Entré med god plass til garderobeløsning - innbydende velkomst til boligen. Naturlig kobling mellom inne og ute.



Gangen er knutepunktet til alle rom.



I kjelleretasjen finner du 6 ulike boder på hhv. 22, 19.5, 19, 12, 7.5 & 3.5 kvm.



Mange bruksmuligheter. Perfekt for lagring eller hobbyrom.



Kjeller anbefales holdes oppvarmet og jevnlig luftet.



Nabolaget oppleves som veldig trygt, og anbefales spesielt for familier med barn og etablerere.



«Sentralt og landlig» Sitat fra en lokalkjent.



Nærmeste dagligvarebutikk med postmottak er Rema 100 Ranheimsfjæra. Bare er 5 minutters spasertur unna.





Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 209,0 m²

- BRA-i (internt bruksareal): 209,0 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 30,0 m²

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.

Beskrivelse

Boligen består av første etasje med entré, gang, stue/kjøkken, toalett, bad og 4 soverom. I tillegg en uinnredet kjeller med svært god takhøyde og potensiale. På tross av eldre standard og behov for en del oppgraderinger, bærer huset preg av jevnlig vedlikehold. Både tak og drenering er skiftet i senere tid. I tillegg har eiendommen svært god beliggenhet både med hensyn til solforhold og utsikt.

Her har du Ranheim skole og Ladesien som nærmeste nabo. I tillegg har du butikk, restaurant, idrettsanlegg, treningssenter, bibliotek etc. i umiddelbar nærhet.

Velkommen til en hyggelig visning!

Innhold

Boligen inneholder:

- 1. etasje: Entre, 2 ganger, stue/kjøkken, toalett, bad og 4 soverom.
- Kjeller: Gang og 6 boder.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense til naboeiendom, Ranheimsvegen 162, gnr. 23 bnr. 32. Videre adkomst er sikret ved tinglysning dagbok nr. 08029 datert. 03.06.1975.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik: 1. etasje:

- Det er oppført en vegg og dør som skiller stue og gang.
- Rommet "gard" er fjernet til fordel for større gang.
- Skillevegg på stue og kjøkken er fjernet.

Kjeller:

- Lettvegg mellom to små boder er fjernet til fordel for en større bod.

De overnevnte tiltakene er ikke søknadspliktige.

1. etasje:

- Det er oppført en terrasse på 30 kvm.

Kjeller:

- Vaskerom og bad er omgjort til boder.

Tiltakene nevnt over er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 6
TG 2: 13
TG 3: 5
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering

- Det registreres innsig av vann i en kjellerbod. Årsak kan være en sammenheng av motfall på terreng mot bolig, defekt i utvendig drenering og dårlig bortledning av overvann fra renner. TG 3 Det registreres saltutslag i nedre deler av vegger og hjørner. Utover dette så registreres det ikke tegn til vesentlige svekkelser av drenering ved kontroll i kjelleren. Se punkt "rom under terreng" for kommentar angående fuktopptrekk i fra grunn.

Anbefalte tiltak

- Ytterligere undersøkelser av lokalt innsig av vann anbefales. Utbedringskostnader er vurdert for lokal utbedring av årsak til synlig vann i kjeller.

Etasjeskille og gulv på grunn

- Det registreres stedvise planhetsavvik over 3 cm på stue og soverom. TG 3 Utover dette så registreres stedvis mindre avvik mellom 15 og 30 mm i boligen.

Anbefalte tiltak

- Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Overflater i grovkjeller er ikke vurdert for planhetsavvik. For å lukke avvik må avretting utføres i rom med avvik større enn 3 cm. Utbedringskostnader er vurdert for dette tiltak alene.

Toalettrom

- Toalett har lekkasje og er noe løst TG 3 . Kun naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak

- Lekkasje må utbedres av rørlegger. Toalett må festes bedre. Utbedringskostnader er vurdert for disse tiltak alene. Det anbefales å etablert mekanisk avtrekk fra rommet.

Varmtvannsbereder

- Bereder har lekkasje og er koblet fra.

Anbefalte tiltak

- Varmtvannsbereder må skiftes ut.

Våtrom: Bad

- Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger og det registreres skader under rørføringer ved dusj.

Anbefalte tiltak

- Badets tilstand og alder tilsier at renovering er nødvendig. Frem til da så må det det benyttes

dusjkabinett.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur og fundament

- Det registreres sprekke ned i hjørne av lecamur under stue TG 2. Utover dette så registreres det ikke tegn til vesentlige svekkelser.

Rom under terreng

- Ved fuktsøk på kjellergulv og i nedre deler av grunnmur så registreres det utslag grunnet opptrekk av fukt i grunn, noe som ikke er uvanlig for eldre kjellere da disse er utført uten aldersbestandig fuktsperre under betongstøp. Det registreres synlig vann i en bod (se punkt "drenering"). TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold. Kjelleren vurderes å fungere til dagens bruk som lagerområde. Det bemerkes stedvise fuktmerker i etasjeskille og trevegger som antas å skyldes tidligere lekkasjer. Ved fuktsøk så oppfattes fuktmerkene som tørre.

Balkong, terrasse, platting

- Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Rekkverk har skjevhet og noe begynnende slitasje på toppbord.

Vinduer og dører

- Vinduer og dører har generell aldersslitasje og isolerglass har passert forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer. Flere vinduer har dårlig tilslutning mot karm. Flere kjellerdører mangler vridere.

Yttervegger

- Det forekommer stedvis slitasje i overflater. Bjelker ved takutspring har råte og slitasje. Musedklosser bak panel stedvis bidrar til redusert lufting.

Renner og nedløp

- Renner og nedløp har generell aldersslitasje. Nedløp har stedvis dårlig overgang til overvannsrør. Renner bør renses.

Taktekking

- Beslag rundt takgjennomføringer har overflateslitasje. Pipehatt er løs. Det er mosevekst på takflate mot nørdest. TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold. Det bemerkes ufagmessig innfesting (feil skruetype) av møneplater.

Ildsted/Skorstein

- Det er rust i beslag rundt pipa.

Kjøkken

- Innredningen har generell aldersslitasje. Det mangler flere knotter på dører/skuffer.

Trapp

- Kjellertrappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Avløpsrør

- TG 2 er satt på grunn av at avløp har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.

Vannledninger

- TG 2 er satt siden vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag. Stoppekran er plassert i kjeller og hadde tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Elektrisk

- TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Brannslukker er over 10 år og anbefales byttet.
- 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 byggteknisk forskrift.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etsjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Den er 632,50 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.08.1978. Midlertidig brukstillatelse gjelder for enebolig og garasje.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger

ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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 vedfyring.

Energikarakter: F - Gul

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 990 000,-

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

149 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

6 159 540,- 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

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 30 888,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 9.

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2025 er stipulert til kr. 12 290,-. Dette inngår i kommunale avgifter.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 479 503,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 918 013,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering

Eiendommen er regulert til bl.a. boligbebyggelse, ihht. reguleringsplan med plannavn Ranheimsvegen 162 og 162B, gnr 23 bnr 32 og 153 (10.3.2000) , og planID r0373a.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025) er avsatt til øvrige byområder (Byggesone 3).

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid som kan påvirke området. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Ranheim, og planID K20200016. Hensikten med planen er at Ranheim skal utformes slik at det er lett å ta miljøvennlige reisevalg.

Dette gjelder også reguleringsplan med plannavn Vikavegen 27, del av gnr/bnr 23/163, 171, 201 og 210, og planID r20250019.

Disse arbeidene kan påvirke området i form av støv og støy.

Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Se nærmere bestemmelser om vei under punktet "adkomst". Offentlig vann og privat avløp.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 8029, tgl. 03.06.1975 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 3399, tgl. 25.02.1993 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. 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. Eiendomsmevlingsloven § 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/akse-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

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (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 Nidaros 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 May Gullbjørg Solberg.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ranheimsvegen 162B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 23, bnr. 153 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250247.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Digitale oppdrags tjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 12 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11 / vidar.stene@nylanderpartners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 20.10.2025

Tekniske dokumenter

Ranheimsvegen 162B

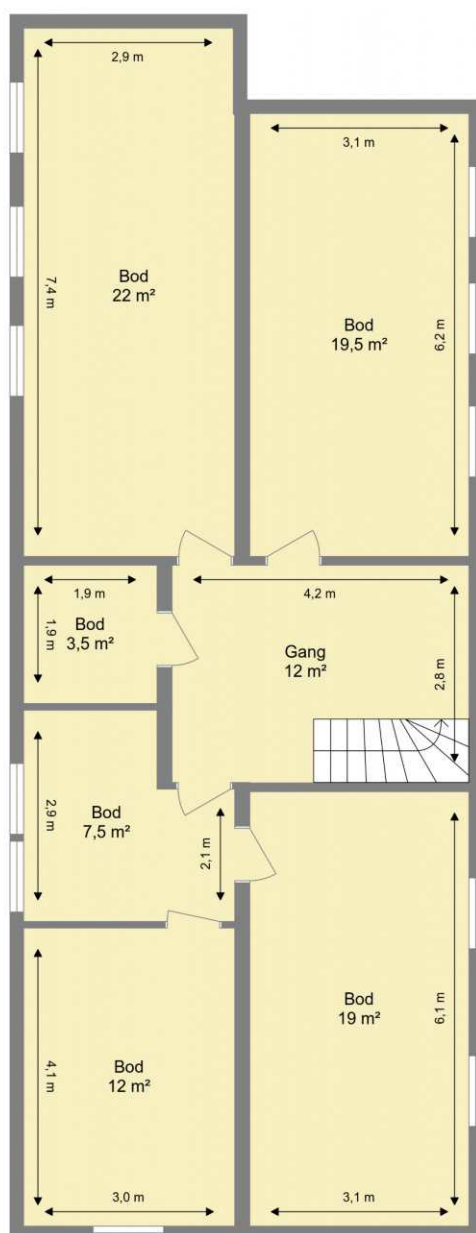
1. Etasje



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.

Ranheimsvegen 162B

Kjeller



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.

Ranheimsvegen 162B 7055 RANHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1975

BRA: 209 m²

BRA-i: 209 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

13

TG-3

5

TG-IU

0



GNR: 23 BNR: 153

Fredrik Johnsen
Takst-forum Trøndelag AS

fj@tft.no
91132028

Ranheimsvegen 162B
7055 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/36504>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres innsig av vann i en kjellerbod. Årsak kan være en sammenheng av motfall på terreng mot bolig, defekt i utvendig drenering og dårlig bortledning av overvann fra renner. TG 3

Det registreres saltutslag i nedre deler av vegger og hjørner. Utover dette så registreres det ikke tegn til vesentlige svekkelser av drenering ved kontroll i kjelleren. Se punkt "rom under terreng" for kommentar angående fuktopptrekk i fra grunn.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av lokalt innsig av vann anbefales. Utbedringskostnader er vurdert for lokal utbedring av årsak til synlig vann i kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis planhetsavvik over 3 cm på stue og soverom. TG 3

Utover dette så registreres stedvis mindre avvik mellom 15 og 30 mm i boligen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Overflater i grovkjeller er ikke vurdert for planhetsavvik.

For å lukke avvik må avretting utføres i rom med avvik større enn 3 cm. Utbedringskostnader er vurdert for dette tiltak alene.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Toalett har lekkasje og er noe løst TG 3 . Kun naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak

Lekkasje må utbedres av rørlegger. Toalett må festes bedre. Utbedringskostnader er vurdert for disse tiltak alene.

Det anbefales å etablert mekanisk avtrekk fra rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder har lekkasje og er koblet fra.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Rommet har ikke tilfredstillende tettesjikt på vegger og det registreres skader under rørføringer ved dusj.

Anbefalte tiltak

Badets tilstand og alder tilsier at renovering er nødvendig. Frem til da så må det benyttes dusjkabinett.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres sprekk ned i hjørne av lecamur under stue TG 2. Utover dette så registreres det ikke tegn til vesentlige svekkelser.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekk i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktsøk på kjellergulv og i nedre deler av grunnmur så registreres det utslag grunnet opptrekk av fukt i grunn, noe som ikke er uvanlig for eldre kjellere da disse er utført uten aldersbestandig fuktsperre under betongstøp. Det registreres synlig vann i en bod (se punkt "drenering").

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Kjelleren vurderes å fungere til dagens bruk som lagerområde. Det bemerkes stedvise fuktmerker i etasjeskille og trevegger som antas å skyldes tidligere lekkasjer. Ved fuktsøk så oppfattes fuktmerkene som tørre.

Anbefalte tiltak

Kjeller anbefales holdes oppvarmet og jevnlig luftet. For tiltak angående synlig vann se punkt "drenering".

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Rekkverk har skjevhet og noe begynnende slitasje på toppbord.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør heves. Oppretting av rekkverk anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører har generell aldersslitasje og isolerglass har passert forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer. Flere vinduer har dårlig tilslutning mot karm. Flere kjellerdører mangler vridere.

Anbefalte tiltak

Utbyttinger fremfor generelt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Det forekommer stedvis slitasje i overflater. Bjelker ved takutspring har råte og slitasje. Museklosser bak panel stedvis bidrar til redusert lufting.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Råteskadet treverk bør utbedres. Ikke vurdert med andre tiltak enn mindre vedlikehold og jevnligte observasjoner av panel med redusert lufting.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp har generell aldersslitasje. Nedløp har stedvis dårlig overgang til overvannsrør. Renner bør renses.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder så har renner et fremtidig oppgraderingsbehov. Frem til da så anbefales lokale utbedringer av overganger til overvannsrør samt rensing.

Taktekking

Oppsummering

Beslag rundt takgjennomføringer har overflateslitasje. Pipehatt er løs. Det er mosevekst på takflate mot nørdest.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Det bemerkes ufagmessig innfesting (feil skruetype) av møneplater.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av beslag anbefales. Pipehatt bør festes. Takflater bør renses. Ytterligere undersøkelser av alder på undertak anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa.

Anbefalte tiltak

Utbedring av beslag over tak anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen har generell aldersslitasje. Det mangler flere knotter på dører/skuffer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Mindre vedlikehold anbefales.

Trapp

Oppsummering

Kjellertrappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Rekkverk bør heves. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

TG 2 er satt på grunn av at avløp har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 er satt siden vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag.

Stoppekran er plassert i kjeller og hadde tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.

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.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag så anbefales eldre anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker er over 10 år og anbefales byttet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.10.2025

Rapportdato
13.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: SOLBERG MAY GULLBJØRG

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Rune Solberg

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Fredrik Johnsen Telefon: 91132028
Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: fj@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Ranheimsvegen 162B, 7055 Ranheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	23	Bruksnr:	153	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1975					
Boligtype:	Bolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

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 arealstandarden (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	107	107	0	0	30
Kjeller	102	102	0	0	0
Totalt m²	209	209	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	107	107	0	Entre, 2 ganger, stue/kjøkken, toalett, bad, 4 soverom.	
Kjeller	102	0	102		Gang, 6 boder.
Totalt m²	209	107	102		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er gjort oppgradering av drenering i 1997. Selger kan ikke bekrefte om hele dreneringen er oppgradert.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det registreres innsig av vann i en kjellerbod. Årsak kan være en sammenheng av motfall på terreng mot bolig, defekt i utvendig drenering og dårlig bortledning av overvann fra renner. TG 3	
Det registreres saltutslag i nedre deler av vegger og hjørner. Utover dette så registreres det ikke tegn til vesentlige svekkelser av drenering ved kontroll i kjelleren. Se punkt "rom under terreng" for kommentar angående fuktopptrekk i fra grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av lokalt innsig av vann anbefales. Utbedringskostnader er vurdert for lokal utbedring av årsak til synlig vann i kjeller.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres sprekk ned i hjørne av lecamur under stue TG 2. Utover dette så registreres det ikke tegn til vesentlige svekkelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekk i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved fuktsøk på kjellergulv og i nedre deler av grunnmur så registreres det utslag grunnet opptrekk av fukt i grunn, noe som ikke er uvanlig for eldre kjellere da disse er utført uten aldersbestandig fuktsperre under betongstøp. Det registreres synlig vann i en bod (se punkt "drenering"). TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold. Kjelleren vurderes å fungere til dagens bruk som lagerområde. Det bemerkes stedvise fuktmerker i etasjeskille og trevegger som antas å skyldes tidligere lekkasjer. Ved fuktsøk så oppfattes fuktmerkene som tørre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller anbefales holdes oppvarmet og jevnlig luftet. For tiltak angående synlig vann se punkt "drenering".	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er etablert etter byggeår men alder er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Rekkverk har skjevhet og noe begynnende slitasje på toppbord. TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør heves. Oppretting av rekkverk anbefales.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass i 1. etasje. Trevinduer med koblet glass i kjeller. Ytterdør i tre. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører har generell aldersslitasje og isolerglass har passert forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer. Flere vinduer har dårlig tilslutning mot karm. Flere kjellerdører mangler vridere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbyttinger fremfor generelt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående 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?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det forekommer stedvis slitasje i overflater. Bjelker ved takutspring har råte og slitasje. Museklosser bak panel stedvis bidrar til redusert lufting. TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet treverk bør utbedres. Ikke vurdert med andre tiltak enn mindre vedlikehold og jevnligte observasjoner av panel med redusert lufting.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.8 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-2
Renner og nedløp har generell aldersslitasje. Nedløp har stedvis dårlig overgang til overvannsrør. Renner bør renses.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med tanke på alder så har renner et fremtidig oppgraderingsbehov. Frem til da så anbefales lokale utbedringer av overganger til overvannsrør samt rensing.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.10 Takteking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at takteking er skiftet på begynnelsen av 2000. Det er ukjent om undertak er blitt byttet.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av takteking	TG-2
Beslag rundt takgjennomføringer har overflateslitasje. Pipehatt er løs. Det er mosevekst på takflate mot nørdøst.	
TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.	
Det bemerkes ufagmessig innfesting (feil skruetype) av møneplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av beslag anbefales. Pipehatt bør festes. Takflater bør renses. Ytterligere undersøkelser av alder på undertak anbefales.	

6.11 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
Det er etablert stige for feier.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres stedvise planhetsavvik over 3 cm på stue og soverom. TG 3	
Utover dette så registreres stedvis mindre avvik mellom 15 og 30 mm i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Overflater i grovkjeller er ikke vurdert for planhetsavvik.	
For å lukke avvik må avretting utføres i rom med avvik større enn 3 cm. Utbedringskostnader er vurdert for dette tiltak alene.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er rust i beslag rundt pipa.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av beslag over tak anbefales.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredningen har generell alderslitasje. Det mangler flere knotter på dører/skuffer.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Mindre vedlikehold anbefales.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.6.76	
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?	Ja
Brannslukker er over 10 år og anbefales byttet.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Toalett har lekkasje og er noe løst TG 3 . Kun naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasje må utbedres av rørlegger. Toalett må festes bedre. Utbedringskostnader er vurdert for disse tiltak alene.	
Det anbefales å etablert mekanisk avtrekk fra rommet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Kjellertrappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Rekkverk bør heves. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG 2 er satt på grunn av at avløp har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG 2 er satt siden vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag. Stoppekran er plassert i kjeller og hadde tiltenkt funksjon på befaringsdagen.	

6.20 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
Det er gjort sporadiske arbeider på anlegget etter byggeår men omfang er ukjent. Sikringsskap er oppgradert etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag så anbefales eldre anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
VP er fra 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det er ikke opplyst eller observert defekter. Det bemerkes at det er viktig med jevnlig service (annethvert år) av varmpumper.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
196 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Bereder har lekkasje og er koblet fra.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må skiftes ut.	

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

6.24 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet har ikke tilfredstillende tettesjikt på vegger og det registreres skader under rørføringer ved dusj.

Anbefalte tiltak

Badets tilstand og alder tilsier at renovering er nødvendig. Frem til da så må det benyttes dusjkabinett.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

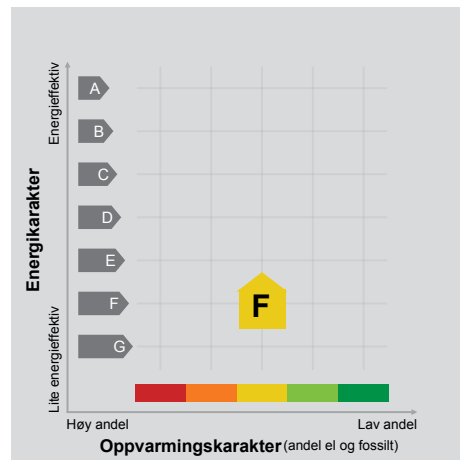
Tilgjengelighet

Ikke relevant



ENERGIATTEST

Adresse	Ranheimsvegen 162B
Postnummer	7055
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	153
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182193402
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177706
Dato	08.10.2025



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

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

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

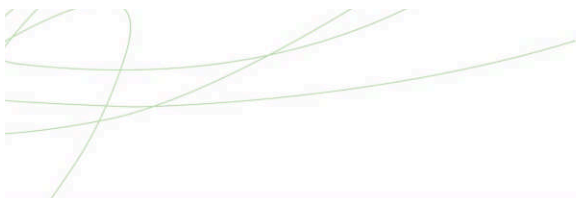
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Isolere varmtvannsrør
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	209
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

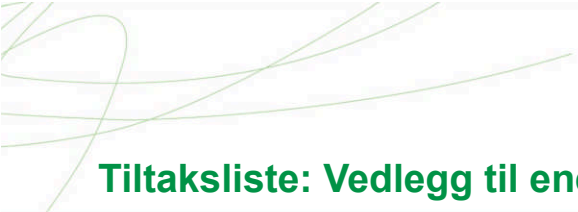
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 6: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250247	
Selger 1 navn	
Rune Solberg iht. skifteattest og fullmakt	
Gateadresse	
Ranheimsvegen 162B	
Poststed	Postnr
RANHEIM	7055
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	May Gulbjørg Solberg
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Rune Solberg
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1250247

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Solberg	2f03d81d45996a0e75074 6de871666ba2a60a389	17.10.2025 07:31:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250247

- 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>

Ranheimsvegen 162B

Nabolaget Ranheimsfjæra - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ranheim idrettsplass	1 min
Linje 1, 41, 44, 54, 106	0.1 km
Ranheim stasjon	9 min
Linje R60, R70	0.8 km
Trondheim S	11 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	7.2 km
Trondheim Værnes	26 min

Skoler

Ranheim skole (1-7 kl.)	5 min
498 elever, 28 klasser	0.4 km
Hansbakken skole (1-7 kl.)	14 min
187 elever, 12 klasser	1.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
467 elever, 27 klasser	3 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	9 min
509 elever, 27 klasser	4.1 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
90 elever, 3 klasser	4.9 km
Charlottenlund videregående skole	9 min
1100 elever, 76 klasser	3.9 km
Lukas videregående skole	9 min
80 elever, 8 klasser	6.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Humlehaugen	12 min
---------------------------	--------



Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

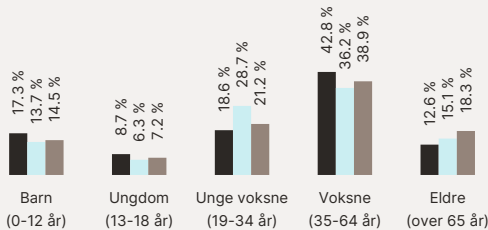


Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ranheimsfjæra	786	386
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år)	3 min
80 barn	0.2 km
Ranheimsfjæra barnehage (1-5 år)	8 min
92 barn	0.7 km
Presthus Gård barnehage (1-5 år)	11 min
66 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Ranheimsfjæra	5 min
PostNord	0.5 km
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)	10 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Trafikk
Lite trafikk 83/100



Gateparkering
Lett 80/100

Sport

- 

Ranheim idrettsanlegg
Fotball, friidrett

2 min 

0.1 km
- 

Ranheimshallen
Aktivitetshall

6 min 

0.5 km
- 

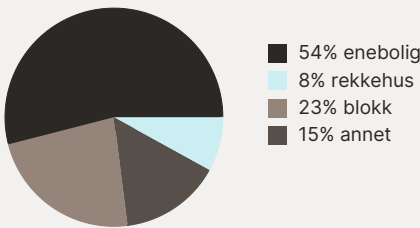
3T-Ranheim

4 min 
- 

Impuls Treningscenter Grilstad

14 min 

Boligmasse



«Sentralt og landlig»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

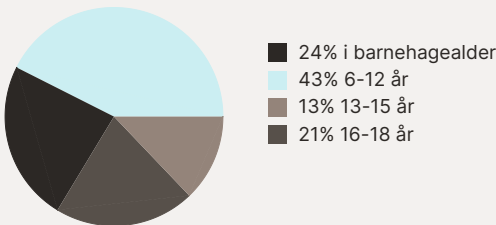
Grilstadporten kjøpesenter

14 min 
- 

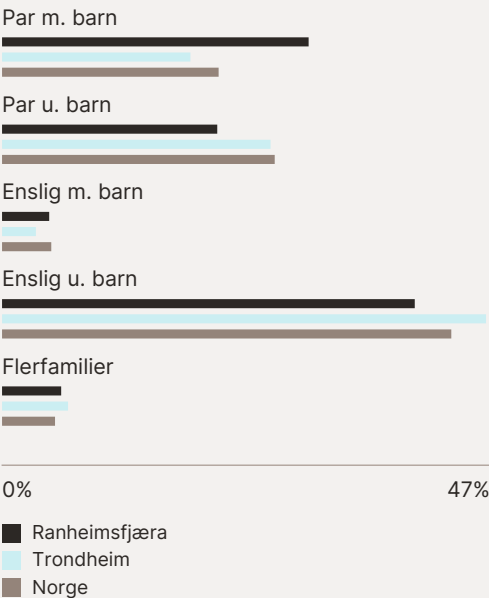
Vitusapotek Ranheim

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

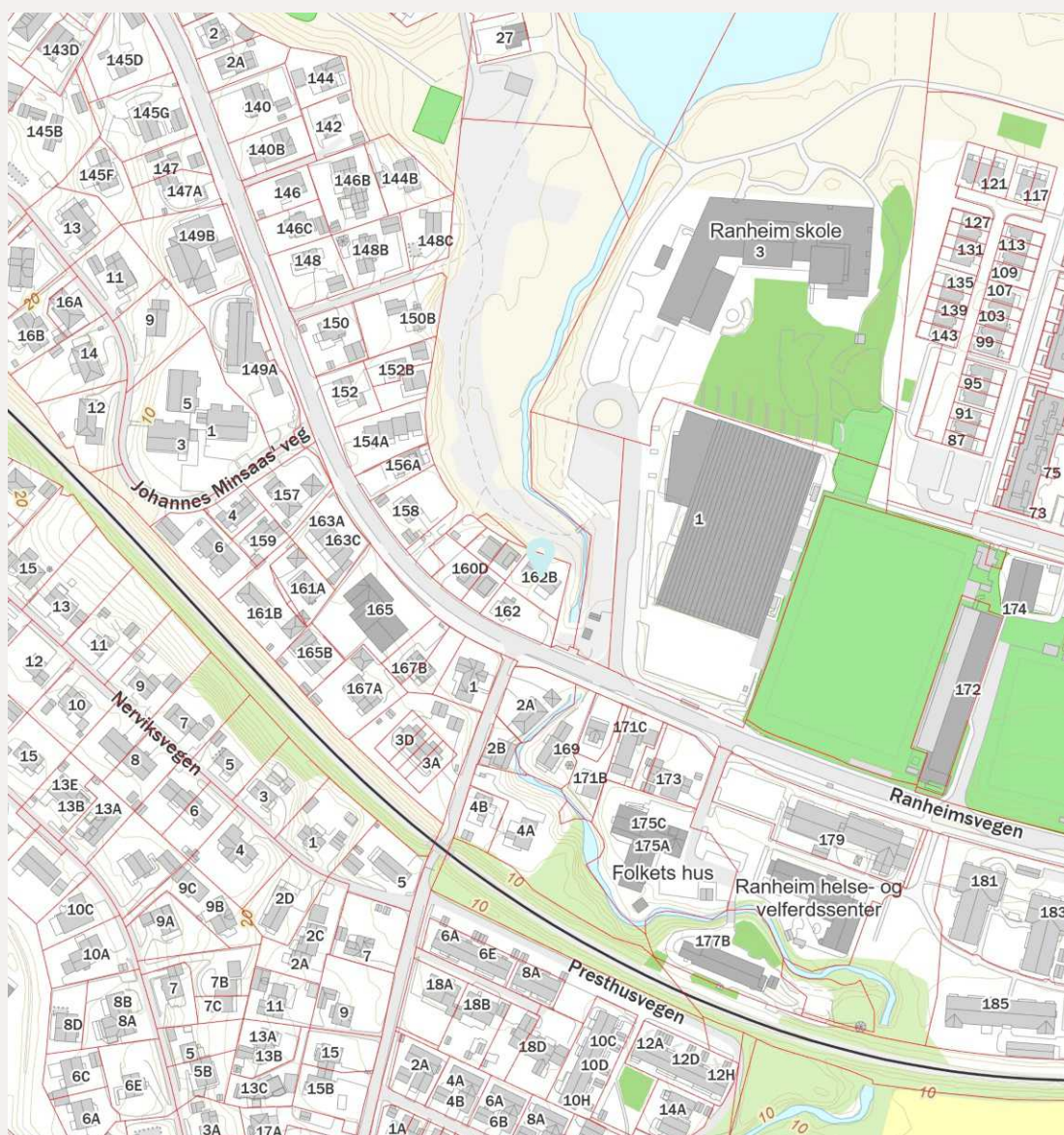
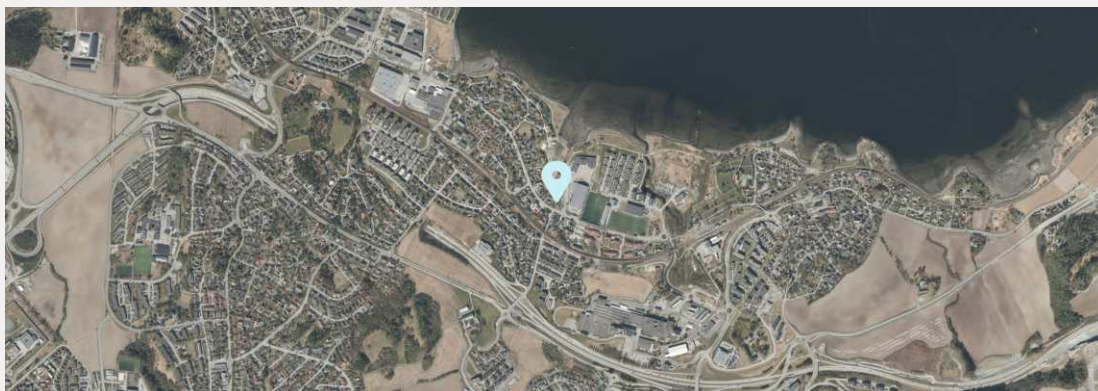


Familiesammensetning

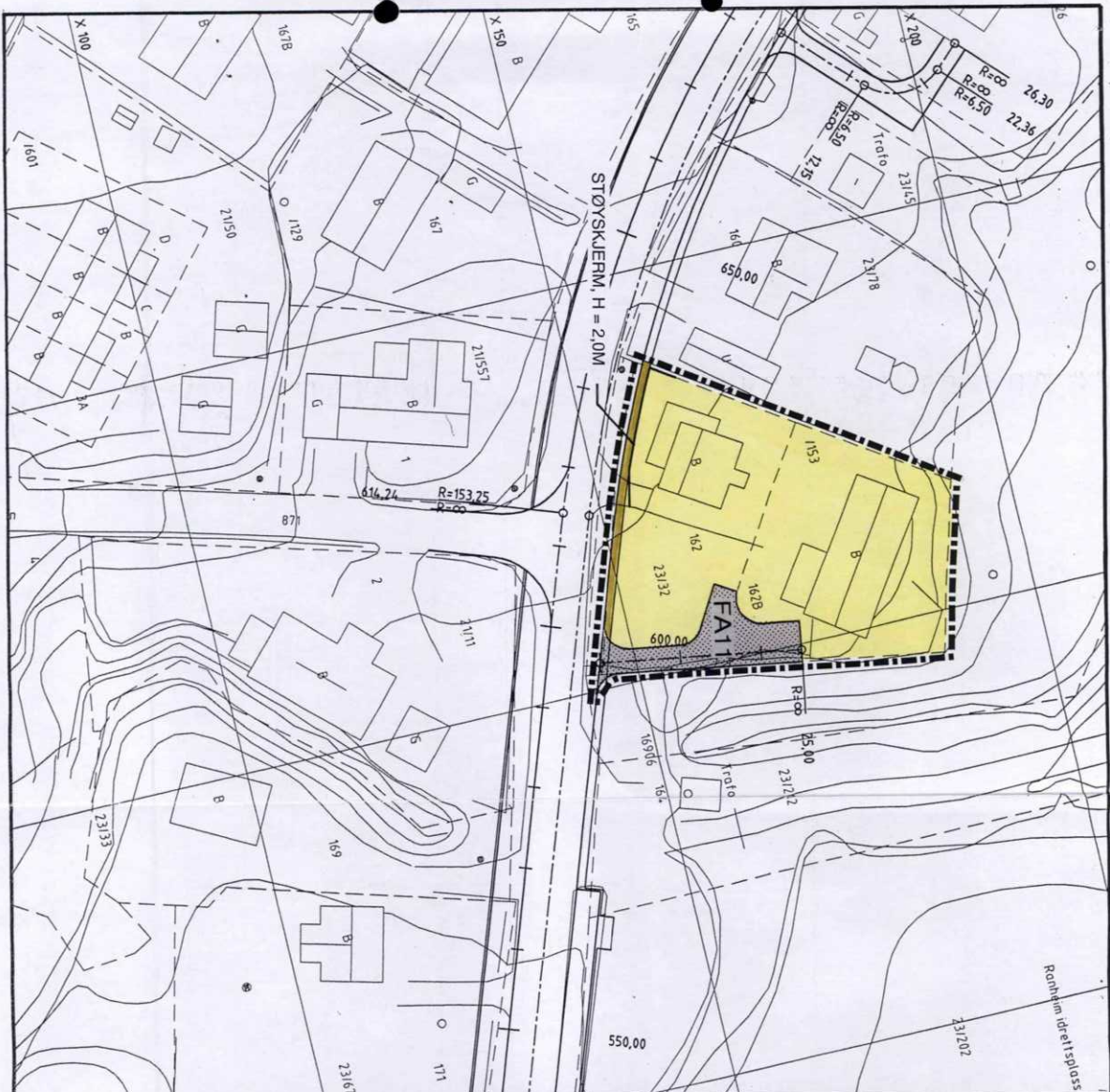


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	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



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- ALMENNUTYTTIG FORMÅL

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
- ANNET TRAFIKKAREAL

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

- HØKSRENT / NETTSTASJON

7. FELLESONRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL/PARKERING
- FELLES GANGVEG
- FELLES GRØNTAREAL

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSSING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- REGULERT / EKSISTERENDE TOMTEGRENSE
- PLANLAGTE BOLIGER / GARASJER / BODER
- STØYSKJERM

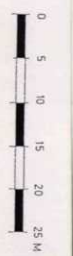
TILLATT ETASJEFALL ER VIST PÅ PLANEN.



M. 1:500

ENDRET REGULERING FOR
RANHEIMSVEGEN 162 og 162B
G.nr. 23/32 og 23/153.
TRONDHEIM KOMMUNE

F - 40



1. GÅNGBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER UT EGGING TIL OFFENTLIG ETTERSEENING
2. GÅNGBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER ERT NYTT OFFENTLIG ETTERSEENING
3. GÅNGBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER KOMMUNESTYRETS VEDETTAK

PLANEN ER UTARBEIDET FOR:

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

TRONDHEIM KOMMUNE
UTBYGGINGSKONTORET



TEGN NR.
937 - 1
DATO
01.02.00.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
- 4 FEB 2000
Saksj
300

R-373a



RANHEIM KOMMUNE
BU 91/71944

R 373, bystyret 14.12.95
09 26.09.96

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
RANHEIMSVEGEN, STREKNINGEN GRILSTAD FABRIKKER-RANHEIM KIRKE OG
AREALET AVGRENSET AV RANHEIMSVEGEN-PRESTHUSVEGEN-
MERÅKERBANEN-ANDERS SØYSETHS VEG.**

Plandato: 2. juli.92

Dato for siste revisjon av planen: 10.09.96

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.09.95

Dato for bystyrets vedtak: 14.12.95 og 26.09.96

§ 1

Bestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER: Boliger, forretninger og offentlige bygninger
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER

§ 3

BYGGEOMRÅDER

Generelle bestemmelser:

- a. Bygningsråd/planutvalget skal ved behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelse og anlegg får en god utforming og terrengtilpassing, og at det avsettes areal til parkering og lekeområder i samsvar med Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.
- b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- c. Ubebygdet areal skal gis parkmessig behandling.

§ 4

BOLIGOMRÅDER

- a. I området skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.
- b. Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende eller kjedet. Kjedet bebyggelse inntil tre enheter.
- c. Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer.
- d. Den eksisterende bebyggelsen inngår i planen og skal benyttes til boligformål.
- e. Tillatt utnyttelse, TU, = 35 % for nye områder. For eiendommen med gårdsnummer 21 og bruksnummer 492 er tillatt utnyttelse, TU = 40 %.
- f. Takvinkel fastsettes av bygningsråd/planutvalg.

§ 5

FORRETNINGSOMRÅDER/BLANDET REGULERINGSFORMÅL

- a. I området ligger en etablert butikk.
- b. Eksisterende bebyggelse og utnyttelse beholdes.
- c. Adkomst skal skje fra Fa 9 og Fa 10. Adkomst for varetransport kan skje over fortau på ett punkt som vist med pil på plankartet.

§ 6

OFFENTLIGE BYGNINGER

Området er avsatt for televerkets bygninger.

B2: Jernbaneformål

Området kan brukes til trafikkterminal. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

Det tillates opparbeidet parkeringsareal tilsvarende behovet ved en fornuftig utnyttelse av stasjonsbygningene.

Eksisterende bebyggelse søkes bevart.

Den del av jernbaneområdet som ligger øst for S2, skal gis en parkmessig utforming og behandling. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Mindre utvidelse av relehuset kan tillates.

§ 7

LANDBRUKSOMRÅDER

Gartnerier:

- a. I området er det anlagt gartneri som skal nyttes til tradisjonell gartneridrift.
- b. I området kan det oppføres bygninger knyttet til gartneridriften. Bebyggelsens utforming og høyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- a. Områdene skal nyttes til kjøre- og gangveger med den inndeling som er vist på plankartet, samt område for jernbane.
- b. Avkjørsler skal anlegges som vist på plankartet.
- c. Eiendommene Presthusvegen nr.1, 2, 3, 3B, 3C, 3D, og 4 har rett til å nytte regulert gangveg mellom jernbanen og Ranheimsvegen som adkomstveg fra Ranheimsvegen.
- d. Vegetasjon langs nordsiden av Ranheimsvegen forbi Ranheim kirke/kirkegård skal bevares.
- e. Område J1 skal nyttes som trafikkterminal. Del av området, S2, utskilles som bevaringsområde, jfr. § 11. På det øvrige jernbaneområdet kan det tillates opparbeidet parkeringsareal tilsvarende behovet ved en moderat utnyttelse av stasjonsbygningen.
- f. Boliger med adkomst via fellesadkomst FA4 har rett til å benytte offentlig gang- og sykkelveg fram til Johs. Minsaas veg.

§ 9

FRIOMRÅDER

Områdene gis en tiltalende utforming.

F2: Benyttes som avkjørsel til havneområde, televerket og eiendom 23/26.

F6: Området mellom Ranheim stasjon og g/s-vegen langs Ranheimsvegen skal gis en parkmessig utforming/behandling. Eksisterende beplantning beholdes i størst mulig grad.

§ 10

FAREOMRÅDER

- a. I områdene er det oppført, eller skal oppføres, nettstasjoner for Trondheim E-verk, med plassering som vist på planen.

§ 11

SPESIALOMRÅDE - BEVARING

- a. Amalienborg.
Bevaringsområdet skal benyttes til boligformål og tillates ikke delt. Eksisterende bygninger innen området skal bevares. Etter totalskade ved eventuell brann eller annen skade skal bebyggelsen gjenreises med ytre form, dimensjoner og materialbruk som tidligere. Eldre eksteriørelementer skal bevares så langt teknisk mulig. Eventuelle utskiftinger skal godkjennes av Byantikvaren.

Utforming og vedlikehold av de ubebygde arealene rundt bygningene skal bidra til å opprettholde preget av et gårdsanlegg.

- b. Ranheim jernbanestasjon.
Eksisterende bebyggelse innen området skal bevares. Bruk av bebyggelsen til annet formål enn jernbaneformål skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet/planutvalget. Etter totalskade ved eventuell brann eller annen skade skal bebyggelsen gjenreises med ytre form, dimensjoner og materialbruk som tidligere.

Eksteriør og bygningsstruktur skal beholdes uendret. Nødvendig utskifting av materialer skal godkjennes av Byantikvaren.

§ 12

SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONER

I frisiktzone ved veg skal det være fri sikt i høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 13

FELLESOMRÅDER

- a. Felles avkjørsel, FA1, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
21/267
21/426
21/427
21/764

- b. Felles avkjørsel, FA2, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
21/290
21/62
21/606
- c. Felles avkjørsel, FA3, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
21/430
21/928
21/434
21/144
21/7
+ 1 ny tomt
- d. Felles avkjørsel, FA4, skal være adkomstveg for de nye eiendommene, som får sin avkjørsel via denne.
- f. Felles avkjørsel, FA6, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
23/25
23/88
23/147
- g. Felles avkjørsel, FA7, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
23/75
23/148
- h. Felles avkjørsel, FA8, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
21/33
21/31
21/602
21/24
- i. Felles avkjørsel, FA9, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
21/21
21/512
- j. Felles avkjørsel, FA10, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
21/21
21/129
21/2
- k. Felles avkjørsel, FA11, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
23/32
23/153
- l. Felles avkjørsel, FA12, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
23/202 Ranheim idrettsplass
Trafo
Aktuelle strandområder, 23/212 etc.
- m. Felles avkjørsel, FA13, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
23/213
23/203
23/202

- n. Felles avkjørsel, FA14, skal være adkomstveg for eiendommene, gnr./bnr.:
23/76
23/204
Trafo
Ranheimsvegen 195
Ranheimsvegen 197

§ 14

Felles lekeareal, SL1, er felles for eiendommene som har adkomst via felles adkomst FA4.

FELLESBESTEMMELSER

§ 15

BYGGEFORBUD

Det skal ikke gis byggetillatelse innen planområdet før gang- og sykkelveg er bygd.

§ 15 a

Bygging av boliger kan ikke tillates før skolekapasiteten er bedret, og Avdeling oppvekst i Trondheim kommune har avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet for området.

§ 16

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og Trondheim kommunes vedtekter til denne.

§ 17

Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
14.12.1995, sak B nr. 147/1995

ordfører

formannskapetsekretær

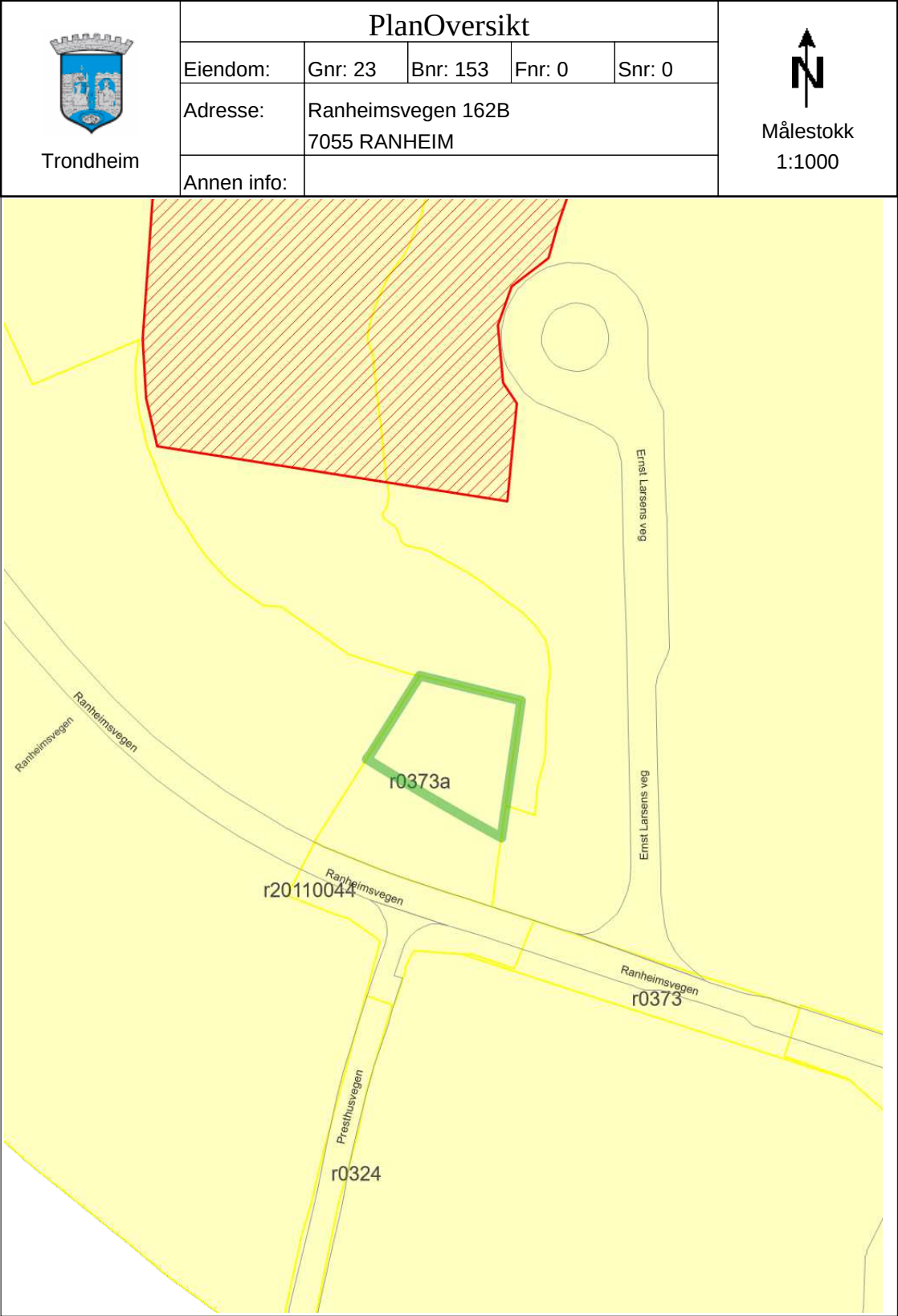


02.10.2025 10:35:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

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



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: 75/610

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Kåre Solberg,
Hanna Winsnes v. 4,
7000, Trondheim

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Ranheimsvegen 162 B
BYGGHERRE	Kåre Solberg
BYGGARBEIDETS ART	enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
Arbeidet er besikktiget
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

7.5.75

7.5.75

15.6.76

☒ for nevnte:

Enebolig

☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før
gjensstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen

18.76

Trondheim bygningskontroll den 17/6.76

H. Olavsen

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Holtermannsv. 1 - Tlf. 32 000

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	23	Br.nr.	32	Bygningsrådets møte	
Metr.nr.	Ranheimsvegen 162 B			den 7.5.1975	Sak nr. 75/610

Byggemelding av 28.4.-75 fra Kåre Solberg på enebolig av tre i en etasje + kjeller med 5 rom og kjøkken, bad, w.c. i 1. etasje, vaskerom, hobbyrom og disp. rom i kjeller. Bebygd areal 115 m².

Mesterhus.

Garasjeplassering er ikke vist.

Det foreligger naboerklæring fra Ranheim Papirfabrikk hvorefter huset tillates plassert helt inntil grenselinjen mot fabrikkens eiendom om nødvendig.

Det er også vedlagt søknad om utslippstillatelse i samsvar med Lov om vern mot vannforurensing.

Tomten ble tillatt fradelt i byplanrådets møte 4.2.-75.

Vedtak:

Ad. Situasjonsskartet:

Det vises til byplankontorets uttalelse av 18.3.-75, byingeniørens uttalelse av 22.4 og helserådets uttalelse av 11.4.-75 på situasjonsskartet som må etterkommes.

Før byggetillatelse blir gitt må det fremlegges tinglyst rett til bruk av adkomstvei over naboeiendom.

Videre må det fremlegges tillatelse fra Ranheim Papirfabrikk for tilkobling til vannledningen som tilhører fabrikkens før byggetillatelse gies.

På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes.

Under henvisning til naboerklæring av 16.2.-73 fra Ranheim Papirfabrikk godkjennes husets plassering som vist på situasjonsskartet.

Før byggetillatelse blir gitt må det innsendes forslag til garasjeplassering på tomte og denne skal godkjennes av bygningskontrollen.

Garasjen må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den. Bygningsrådet vil for sin del anbefale at søknaden om utslippstillatelse innvilges i samsvar med søknaden. Denne søknad oversendes helserådet for videre ekspedisjon til Statens vannforurensingstilsyn.

Mulige merknader derfra må etterkommes.

Byggetillatelsen gjøres avhengig av at dette går i orden.

Ved høydefastsetting av huset i terrenget må det taes hensyn til helserådets krav om at det skal legges så høyt i terrenget som mulig, for å oppnå best mulig fall for kloakkavløp.

Alle "våte" rom må ventileres over tak.

Skjemategning av peis må sendes bygningskontrollen for godkjenning.

Statiske beregninger i 2 eksemplarer av laminert drager må sendes bygningskontrollen for godkjenning.

Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

Skjema nr. 5.-

Erklæring.

Underskrevne Kristoffer Johansen gir hermed eieren av eiendommen Ranheimsvegen 162 B, gnr. 23 bnr. 153 vegrett om min eiendom Ranheimsvegen 162, gnr. 23 bnr. 32 i Trondheim fram til Ranheimsvegen.

Trondheim, den 30. mai 1975.

Kristoffer Johansen

Jeg bekrefter at Kristoffer Johansen har skrevet under denne erklæring i mitt nærvær og at han er over 20 år.

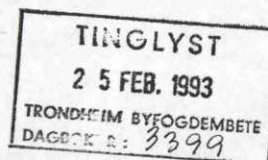
Verdi kr. 400.-

Sverre Bjørnstad
Sverre Bjørnstad,
advokat.

Jeg bekrefter at dette er en riktig avskrift av originaldokumentet.


Advokat Sverre Bjørnstad

JD

Doknr: 3399 Tinglyst: 25.02.1993 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**ERKLÆRING.**

SOM EIER AV
GNR.....23.....BNR.....153 Ranheimsv. 162^B
GIR JEG MED DETTE TRONDHEIM KOMMUNE TILLATELSE
TIL Å LEGGE NY OFFENTLIG VANNLEDNING OVER MIN
EIENDOM, SOM VIST PÅ VEDLAGTE KARTSKISSE I M 1:1000,
MERKET TRONDHEIM KOMMUNE, AVD. BYUTVIKLING,
UTBYGGINGSKONTORET, DATERT 9.11.1992.

VANNLEDNINGEN HAR INNVENDIG DIMENSJON 150MM,
OG DEN ERSTATTER EKSISTERENDE OFFENTLIG
VANNLEDNING. DEN NYE VANNLEDNINGEN HAR TILNÆRMET
SAMME TRASE SOM DEN GAMLE.

VANNLEDNINGEN KAN I FREMTIDEN FORNYES MED EVENTUELT
ANNEN NØDVENDIG DIMENSJON.

JEG OG FREMTIDIGE HJEMMELSHAVERE PLIKTER Å TA
HENSYN TIL VANNLEDNINGEN, OG EVENTUELLE FREMTIDIGE
BYGNINGER MÅ MINST HA EN AVSTAND AV 4 (FIRE) METER
TIL VANNLEDNINGEN.

EVENTUELLE ANLEGGSSKADER UTBEDRES AV TRONDHEIM
KOMMUNE.

TRONDHEIM, DATO: 20-12-92

May Solberg
Eier

UNDERSKREVET ORIGINAL RETURNERES
TRONDHEIM BYDRIFT, ANLEGG, POSTBOKS 2913 TEMPE
7004 TRONDHEIM.

KOPIEN BEHOLDNES.

øh/ranheimvannf/12.92

**Retten gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
Avd. Byutvikling**



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.



Notater

Notater

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: 1250247

Adresse: Ranheimsvegen 162B, 7055 Ranheim

Betegnelse: Gnr. 23, Bnr. 153, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

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

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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



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

Salgsoppgaven er opprettet 20.10.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

