

Ranheimsli- vegen 31 B

Innhold

5

Velkommen til Ranheimslivegen 31 B

6

Nøkkelinformasjon

42

Eiendommen

51

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ranheimslivegen 31 B

Strøken nyrenovert enebolig med glimrende beliggenhet! Egen utleiedel. Garasje.

Nydelig enebolig svært ettertraktet beliggenhet på Humlehaugen, Ranheim. Boligen er nylig ferdigstilt etter omfattende rehabilitering og fremstår som en splitter ny enebolig med høy standard. Huset består av to plan hvor del av sokkel er en separat 3-roms utleiedel med egen usjenert inngang. Hoveddel står bl.a. av 4 soverom, 2 bad, eget vaskerom og åpen stue- kjøkkenløsning med store vindusflater. Hovedetasjen er innrammet av en terrasse på hele 90 kvm. Her har du nydelig utsikt og flotte solforhold.

Kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikker, Ladestien, badeplasser og bussforbindelser. Dette er en eiendom som burde "tikke av" de fleste boksene for en kresen kjøpegruppe.

Ranheimslivegen 31 B

Prisantydning	14 990 000
Omkostninger	375 840
Totalpris	15 365 840

Bruksareal	246 m ²
BRA-i	214 m ²
BRA-e	32 m ²
TBA	87 m ²
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	588 m ²
Byggeår	1973



Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

928 08 811

vidar.stene@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





































































Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 246,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 214,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 32,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):
87,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Beskrivelse

Nydelig enebolig svært ettertraktet beliggenhet på Humlehaugen, Ranheim. Boligen er nylig ferdigstilt etter omfattende rehabilitering og fremstår som en splitter ny enebolig med høy standard. Huset består av to plan hvor del av sokkel er en separat 3-roms utleiedel med egen usjenert inngang. Hoveddel står bl.a. av 4 soverom, 2 bad, eget vaskerom og åpen stue- kjøkkenløsning med store vindusflater. Hovedetasjen er innrammet av en terrasse på hele 90 kvm. Her har du nydelig utsikt og flotte solforhold.

Kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikker, Ladestien, badeplasser og bussforbindelser. Dette er en eiendom som burde "tikke av" de fleste boksene for en kresen kjøpegruppe.

Innhold

Boligen inneholder:

- 1. etasje:
 - Hoveddel: Bad, vaskerom, gang, soverom og stue.
 - Utleiedel: Entré/gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom
- 2. etasje: Entré/gang, bad, wc, stue, kjøkken og 3 soverom

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

Standard

Boligen fremstår som et nytt bygg, oppført etter dagens byggtekniske krav (TEK17), og har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstilling. Bygningen er oppført med moderne konstruksjonsløsninger, materialvalg og tekniske installasjoner. Det er utført omfattende oppgraderinger og nybygging som samlet sett gir forventet god teknisk standard og funksjonalitet. Det er ikke registrert tegn til slitasje eller bruksskader, men enkelte forhold kan ikke fullt ut vurderes grunnet manglende bruk og begrenset driftserfaring. Videre vurdering forutsetter normal bruk over tid.

Oppussing

Boligen er opprinnelig oppført i 1975, men er senere gjennomgått en omfattende rehabilitering og ombygging, og fremstår i dag i praksis som et nytt bygg. Tiltakene har hatt som mål å oppgradere boligen til dagens standard, herunder krav i TEK17. Arbeidene omfatter betydelige fasadeendringer med økt vindusareal, ombygging og tilbygg av garasje, etablering av takterrasse med trinnfri adkomst samt nye og utvidede verandaer. Eldre verandaer, skur og bod er revet, og ny frittliggende sportsbod er oppført. Innvendig er to boenheter slått sammen til én, og deler av sokkeletasjen er bruksendret fra bodareal til hoveddel. Boligen har fått et moderne uttrykk, samtidig som deler av opprinnelig særpreg er bevart.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei fram til eiendomsgrense. Kjøper overtar eventuelle rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk og vedlikehold av veien.

Tinglyst erklæring om adkomstrett synes å gjelde en personlig rettighet for eier ved byggeår og ikke en varig rettighet knyttet til eiendommen. Kjøper anbefales derfor å undersøke forholdet nærmere og sørge for etablering og tinglysing av ny adkomstrett til fordel for eiendommen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

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

Parkering

Parkering i dobbelgarasje, samt på oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Megler har kontrollert sist godkjente bygningstegninger (2026) opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

1. etasje:

- Det ble ikke oppført dør på østre vegg ved vinduet til stuen.

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

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

- Ja, kun av faglært
- alle våtrom er renovert i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- vedlegg til takstrappport

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- vedlegg til takstrappport

4. Ble sluk skiftet?

- vedlegg til takstrappport

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Ja, kun av faglært
- vedlegg til takstrappport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- vedlegg til takstrappport

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Ja, kun av faglært
- ny kloakk og vannledning frem til felles ledning samt ny stoppekran i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- vedlegg til takstrappport Graver AS

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Privat felles ledninger vann og avløp

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Ja, kun av faglært
- vedlegg til takstrappport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- vedlegg til takstrappport

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Ja, kun av faglært
- vedlegg til takstrappport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- vedlegg til takstrappport Graver AS

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Ja, kun av faglært
- drenert og etterisolert i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- vedlegg til takstrappport

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- vedlegg til takstrappport

Kjenner du til om

innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- Ja
- vedlegg til takstrappport

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Ja, kun av faglært
- nytt anlegg i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- vedlegg til takstrappport Trondheim elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- Trondheim elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

- Nei

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Ja, kun av faglært
- nytt i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- vedlegg til takrapport

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Ja
- utført iht godkjent byggesak

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

- Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- nytt i 2026

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- Ja
- leilighet i sokkel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- Ja
- godkjent i 2026

Har boligen garasje eller carport?

- Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- Ja, kun av faglært
- ny i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- vedlegg til takrapport

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelse eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- søknad om ferdigattest er sendt 13.05.2026 hvor noen endringer er korrigert iht. gitt IGutomhus arealet har noe beplantning mm som ikke er utført iht IG

Tilleggskommentar

- noen endringer iht. IG i romstørrelser, avløps trasse mm forekommer

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 23

TG 1: 4

TG 2: 2

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Rom under terreng:

- Det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning på innside av grunnmur i form av saltutslag og noe overflateavskalling. Forholdene er registrert i utleiedelen av boligen. Det opplyses at grunnmuren nylig er drenert og etterisolert utvendig. Hoveddelen av boligen er oppgradert med nye gulvkonstruksjoner og fuktsikring, mens deler av utleiedelen fortsatt har opprinnelige gulvkonstruksjoner. De registrerte fuktsporene vurderes i hovedsak å være av eldre dato, men saltutslagene viser at det fortsatt forekommer fuktvandring i murverket. Tiltakene er av nyere dato, og det foreligger derfor begrenset erfaringsgrunnlag for å vurdere effekten over tid. Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner og usikkerhet knyttet til konstruksjonens langsiktige fukttekniske funksjon.

Taktekking og beslag:

- Bygningen har flatt tak med ny taktekking. Takflaten er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst. Vurderingen er basert på observasjoner fra bakkenivå samt tilgjengelige opplysninger. Beslag og detaljer som er synlige fra bakken fremstår uten registrerte avvik. Det kan ikke utelukkes feil eller mangler ved taktekking, sluk, fallforhold, gjennomføringer eller beslagdetaljer som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon av takflaten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Piper / ildsteder:

- Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:

- Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppussing av bolig og bad spesielt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Med prosjekteringsdokumenter/bilder har de utførende erklært/ dokumentert korrekt utførelse. Det ble fremlagt bilder av utførelse på membran. Samsvarserklæring fra elektriker ble fremlagt.
- Selgers egenerklæring er oversendt og gjennomgått.
- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.
- Ingen avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet ble avdekket på befaringen.

Byggemåte

Boligen er oppført som nytt bygg med tradisjonell byggemetode. Bygningen har fundamentering på grunn/sokkel av betong. Bærende konstruksjoner er utført i tre. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og utvendig kledning og fasade plater. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon. Takkonstruksjon er utført i tre, med isolasjon og tekking tilpasset dagens krav. Bygningen er oppført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK17).

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Den er 588,10 kvm.
Areal iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tillatelse til å ta i bruk leilighet i 1. etasje datert 06.03.1975.

Videre foreligger det tillatelse til å ta i bruk sokkel datert 24.11.1975.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre midlertidig brukstillatelse eller 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.

Det foreligger ferdigattest datert 04.06.2026 som gjelder for ombygging, fasadeendring og bruksendring.

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.

Deler av boligen kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: B

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 14 990 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

374 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

15 385 140,- Totalpris inkl. omkostninger

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 2026 er stipulert til kr. 27 280,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra de siste 12 terminbeløpene.

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 862 786,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 451 144,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Eiendommen ligger i et område avsatt til øvrige byområder (byggesone 3), samt bevaring kulturmiljø iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034.

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 å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig byutvikling, med et sterkt lokalt sentrum og gode kollektiv- og miljøvennlige reisevalg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 7596, tgl. 01.06.1973 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Dnr. 7596, tgl. 01.06.1973 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 9717, tgl. 12.07.1973 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Dnr. 9718, tgl. 12.07.1973 - Best. om
vann/kloakkledn.
Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 3356, tgl. 04.03.1974 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

Dnr. 16764, tgl. 14.10.1980 - Erklæring/avtale Forpliktelse for dette bnr.vedr.rettighet på annen eiendom, så som andelsmessig vedlikehold m.v.

Dnr. 16765, tgl. 14.10.1980 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om vannledn.

Dnr. 11643, tgl. 27.07.1982 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Dnr. 31813, tgl. 14.12.1987 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om vannledn.

Dnr. 10851, tgl. 24.08.1972 - Registrering av grunn Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3).

Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens 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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør.

Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, 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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Graver Bolig AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ranheimslivegen 31 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 25, bnr. 157 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1260157.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 0,750 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr : 6 990,00

Digitale oppdragstjenester : 2 290,00

Markedspakke Standard : 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr : 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk : 850,00

Salgsoppgaver 6 stk. : 1 690,00

Vederlag er summert til kr. 157 145,-

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto9 500,00

Kommunal informasjon3 569,00

Tinglysingsgebyr sikring545,00

Tinglyste erklæringer pr. stk.297,00

Utlegg er summert til kr. 13 911,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 171 056,-.

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.

Medhjelper for oppdraget er Synnøve Varslot

+47 94 89 04 13

synnove.varslot@nylanderpartners.no.

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

Prod. dato: 24.06.2026

Tekniske dokumenter

Ranheimslivegen 31B

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Ranheimslivegen 31B

2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ranheimslivegen 31 B

7055 RANHEIM

5001/25/0/157/0/0

Rapportdato

22.06.2026

TG 0  23

TG 1  4

TG 2  2

TG 3  0

TG IU  1

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Befaring utført den 12.06.2026 av:



Frode Sumstad
Witsø og svea takst as

Travbanevegen 1
7061 Trondheim

+4790783432
frode@wstakst.no

Tømrer og takstmann over 20 års erfaring

WITSØSVEA





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygnings sakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrnnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Ranheimslivegen 31 B , 7055, RANHEIM

Matrikkel: 5001/25/0/157/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Tomt: 588.10 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Graver Bolig AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen er oppført som nytt bygg med tradisjonell byggemetode. Bygningen har fundamentering på grunn/sokkel av betong. Bærende konstruksjoner er utført i tre. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og utvendig kledning og fasade plater. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon. Takkonstruksjon er utført i tre, med isolasjon og tekking tilpasset dagens krav. Bygningen er oppført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK17).

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår som et nytt bygg, oppført etter dagens byggetekniske krav (TEK17), og har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse. Bygningen er oppført med moderne konstruksjonsløsninger, materialvalg og tekniske installasjoner. Det er utført omfattende oppgraderinger og nybygging som samlet sett gir forventet god teknisk standard og funksjonalitet. Det er ikke registrert tegn til slitasje eller bruksskader, men enkelte forhold kan ikke fullt ut vurderes grunnet manglende bruk og begrenset driftserfaring. Videre vurdering forutsetter normal bruk over tid.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er opprinnelig oppført ca. 1970, men er senere gjennomgått en omfattende rehabilitering og ombygging, og fremstår i dag i praksis som et nytt bygg. Tiltakene har hatt som mål å oppgradere boligen til dagens standard, herunder krav i TEK17. Arbeidene omfatter betydelige fasadeendringer med økt vindusareal, ombygging og tilbygg av garasje, etablering av takterrasse med trinnfri adkomst samt nye og utvidede verandaer. Eldre verandaer, skur og bod er revet, og ny frittliggende sportsbod er oppført. Innvendig er to boenheter slått sammen til én, og deler av sokkeletasjen er bruksendret fra bodareal til hoveddel. Boligen har fått et moderne uttrykk, samtidig som deler av opprinnelig særpreg er bevart.

Øvrig informasjon om oppdraget

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Etasje 1			
BRA-i 105 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 87 m ²
Beskrivelse av BRA-i Hoveddel: Bad, vaskerom, gang, soverom og stue. Utleiedel: Entré/gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong
BRA-i 109 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad, wc, stue, kjøkken og 3 soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 214 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 87 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 246 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Rom under terreng: Det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning på innside av grunnmur i form av saltutslag og noe overflateavskalling. Forholdene er registrert i utleiedelen av boligen. Det opplyses at grunnmuren nylig er drenert og etterisolert utvendig. Hoveddelen av boligen er oppgradert med nye gulvkonstruksjoner og fuktsikring, mens deler av utleiedelen fortsatt har opprinnelige gulvkonstruksjoner. De registrerte fuktsporene vurderes i hovedsak å være av eldre dato, men saltutslagene viser at det fortsatt forekommer fuktvandring i murverket. Tiltakene er av nyere dato, og det foreligger derfor begrenset erfaringsgrunnlag for å vurdere effekten over tid. Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner og usikkerhet knyttet til konstruksjonens langsiktige fukttekniske funksjon.

Taktekking og beslag: Bygningen har flatt tak med ny taktekking. Takflaten er ikke inspisert grunnet manglende sikker adgang. Vurderingen er basert på observasjoner fra bakkenivå samt tilgjengelige opplysninger. Beslag og detaljer som er synlige fra bakken fremstår uten registrerte avvik. Det kan ikke utelukkes feil eller mangler ved taktekking, sluk, fallforhold, gjennomføringer eller beslagdetaljer som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon av takflaten.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppussing av bolig og bad spesielt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Med prosjekteringsdokumenter/bilder har de utførende erklært/ dokumentert korrekt utførelse. Det ble fremlagt bilder av utførelse på membran. Samsvarserklæring fra elektriker ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått

Når ble egenerklæringen signert?

22.05.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ikke fremlagt.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik ble avdekket på befaringen.

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Det er registrert saltutslag og noe overflateavskalling på innside av grunnmur, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktvandring i murverket. Det opplyses at grunnmuren nylig er drenert og etterisolert utvendig. Store deler av gulvkonstruksjonene er oppgradert med ny fuktsikring. I utleiedelen har imidlertid stue, kjøkken, soverom og bod fortsatt opprinnelig støpt gulv. Tiltakene er av nyere dato, og det foreligger derfor begrenset erfaringsgrunnlag for å vurdere effekten over tid. Tilstandsgrad TG2 settes på grunn av registrerte saltutslag, resterende opprinnelige konstruksjoner og usikkerhet knyttet til langtidseffekten av de utførte tiltakene.

Oppgraderte gulvkonstruksjoner vurderes isolert sett til TG1, da det er etablert ny fuktsikring og det ikke ble registrert avvik ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Totalrenovert 2026.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Det foreligger dokumentasjon på at drenering og utvendig etterisolering/fuktsikring av grunnmur er utført i 2026. Dreneringen er av nyere dato og vurderes å ha forventet normal funksjon. Dreneringssystemet ligger skjult i grunnen og er ikke direkte inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svartesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Salt utslag i bod i utleie del.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning på innside av grunnmur i form av saltutslag og noe overflateavskalling. Forholdene er registrert i utleiedelen av boligen. Det opplyses at grunnmuren nylig er drenert og etterisolert utvendig. Hoveddelen av boligen er oppgradert med nye gulvkonstruksjoner og fuktsikring, mens deler av utleiedelen fortsatt har opprinnelige gulvkonstruksjoner. De registrerte fuktsporene vurderes i hovedsak å være av eldre dato, men saltutslagene viser at det fortsatt forekommer fuktvandring i murverket. Tiltakene er av nyere dato, og det foreligger derfor begrenset erfaringsgrunnlag for å vurdere effekten over tid. Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av registrerte fuktindikasjon og usikkerhet knyttet til konstruksjonens langsiktige fukttekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Totalrenovert juni 2026

Fasade

Fasadeplater, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Ytterveggene er omfattende oppgradert i 2026. Eksisterende veggkonstruksjoner ble åpnet og kontrollert, med nødvendig utskifting av isolasjon før etterisolering innvendig og utvendig. Det er montert ny vindsperre samt ny utvendig kledning og fasadeplater (Steni). Konstruksjonen fremstår med god teknisk standard.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekårsvinduer med 3- lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør.

Balkongdør med 3-lagsglass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører i hybel og heltre i hoved del.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Totalrenovert i juni 2026.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Nye vinduer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning. Det ble ikke registrert skader, punkteringer eller funksjonssvikt ved stikkprøvekontroll. Ingen skader eller avvik ble registrert på utvendige beslag og omramminger. Normal rengjøring og vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Boligen har terrasse-/balkongkonstruksjoner med glassrekkverk. Konstruksjonene fremstår som nye og det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller andre forhold som tilsier redusert funksjon. Rekkverk fremstår stabile ved visuell kontroll. Normal ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Flatt tak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Taket er opplyst å være nyetablert. Takflaten er ikke inspisert på grunn av manglende sikker adkomst / inspeksjon er ikke utført. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner fra bakkenivå og eventuelle fremlagte opplysninger. Det kan ikke utelukkes feil eller mangler som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon av takflaten.

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Totalrenovert juni 2026.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Asfaltpapp

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Bygningen har flatt tak med ny taktekking. Takflaten er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst. Vurderingen er basert på observasjoner fra bakkenivå samt tilgjengelige opplysninger. Beslag og detaljer som er synlige fra bakken fremstår uten registrerte avvik. Det kan ikke utelukkes feil eller mangler ved taktekking, sluk, fallforhold, gjennomføringer eller beslagdetaljer som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon av takflaten.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Annet



Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Bygningen har flatt tak med skjult/innvendig takavvanning. Tradisjonelle takrenner og utvendige nedløp ble ikke registrert. Det ble observert enkelte rørender under terrasse-/balkongkonstruksjonen som på befaringsdagen ikke var ferdig tilkoblet utkast eller avløpssystem. Det er uklart om disse inngår i takets avvanningssystem eller annen overvannshåndtering. Funksjonen er derfor ikke fullt ut verifisert ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

-  Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
-  Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad totalrenovert i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

-

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Sluk hybel

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid. Det registreres plastsluk med klemring i dusjsone/gulv.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjone. Innredning er ny.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Fordelerskap for tappevannet på vegg med dreinsrør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsfaglige bære et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. Malte flater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Totalrenovert i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

-

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Sluk vaskerom

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Det registreres plastsluk med klemring i gulv.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning er ny.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant







Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Fordelerskap for tappevannet på vegg med drenerør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Levetid:

-  Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-  Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
-  Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
-  Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
-  Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.
Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Vaskerom framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Total renoverert i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

-

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 0** **Kommentar:**

Overflatene fremstår som nye og uten registrerte skader eller avvik. Badet er ubrukt. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Bad 1 etg

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran, tettesjikt og sluk er av nyere dato. Ved kontroll av sluk ble det registrert membran og mansjett under klemring. Det foreligger dokumentasjon og kontroll fra uavhengig tredjepart. Badet er opplyst å være ubrukt, og det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning er ny.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørssystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsfaglige boren et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Totalrenovert i 2026

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

-

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er registrert fall mot sluk. Målt høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp sluk er ca. 19 mm. Uavhengig tredjepart har kontrollert våtrommet og vurdert løsningen som tilfredsstillende. Bildedokumentasjon viser membranoppbrett ved dørterskel.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og uten registrerte skader eller avvik ved befaringen. Badet er ubrukt, og det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Sluk 2 etg

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran, tettesjikt og sluk er av nyere dato. Ved kontroll av sluk ble det registrert membran og mansjett under klemring. Det foreligger dokumentasjon og kontroll fra uavhengig tredjepart. Badet er opplyst å være ubrukt, og det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Sanitært utstyr og innredning fremstår som nytt. Det ble ikke registrert avvik med vanntrykk eller avrenning fra servant og dusjsone. Ingen synlige skader eller funksjonsavvik ble registrert.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørssystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

16

Piper / ildsteder

TG IU 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

17

Wc rom

TG 0 

Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen avvik. Rommet innehar wc og vask.

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereeder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og benkeplate i stein. Stein plate over benkeplate for sprut999999

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Plattetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?




Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid: Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år. Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år. Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er totalrenovert i juni 2026.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Plassering av luftaggregat:

Vaskerom i 1 etg.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederene er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hybel har naturlig ventilasjon.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

RANHEIMSLIVEGEN 31 B - 5001/25/0/157/0/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang i hybel og på vaskerom til hovedhuset.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Dokumentasjon, samsvarserklæringer og eventuelle sluttkontroller forelå ikke ved befaringstidspunktet. Dokumentasjonen forventes fremlagt sammen med ferdigattest/sluttdokumentasjon. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og mottatte opplysninger.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Ved visuell kontroll innvendig i leiligheten ble et ikke observert noen avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?


Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

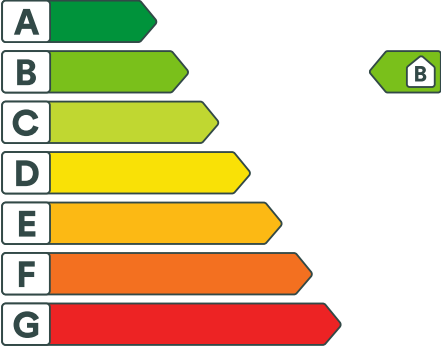
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei




Adresse Ranheimslivegen 31B, 7055 RANHEIM	
Dato for energimerking 19.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297679
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182196282
Gårdsnummer 25	Bruksnummer 157
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 219,1 m²	Oppvarmet bruksareal 219,1 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
76,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 77,08 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 887 kWh
--	---



Ranheimslivegen 31B, 7055 RANHEIM



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Ferdig renovert



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ranheimslivegen 31B	182196282	H0101	0	0	
Ranheimslivegen 31B	182196282	U0101	0	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	EneboligMedUtleiedel
Byggeår	1973
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.15
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	MesterKonsult
Beregningsdato	19.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Trondheim
Klimakorreksjonsfaktor	1.05
Årsmiddeltemperatur	6.90 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260157
Adresse	Ranheimslivegen 31 B		
Postnr.	7055	Sted	RANHEIM
Selgers navn	Graver Bolig AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

01.02.2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1 av 10

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

alle våtrom er renovert i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

vedlegg til takstrappport

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

vedlegg til takstrappport

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

vedlegg til takstrappport

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

vedlegg til takstrappport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vedlegg til takstrappport

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ny kloakk og vannledning frem til felles ledning samt ny stoppekran i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vedlegg til takstrappport Graver AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

privat felles ledninger vann og avløp

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

vedlegg til takstrappport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vedlegg til takstrappport

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

vedlegg til takstrapport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vedlegg til takstrapport Graver AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

drenert og etterisolert i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vedlegg til takstrappport

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

vedlegg til takstrappport

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

vedlegg til takstrappport

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nytt anlegg i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vedlegg til takstrappport Trondheim elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Av hvem?:

Trondheim elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nytt i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vedlegg til takstrappport

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

utført iht godkjent byggesak

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

Beskrivelse:

nytt i 2026

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse:

leilighet i sokkel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse:

godkjent i 2026

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ny i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

vedlegg til takstrapp

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- Nei Ja

Beskrivelse:

søknad om ferdigattest er sendt 13.05.2026 hvor noen endringer er korrigeret iht. gitt IGutomhus arealet har noe beplantning mm som ikke er utført iht IG

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

- Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Tilleggscommentar

Øvrige kommentarer:

noen endringer iht. IG i romstørrelser, avløps trasse og utomhus mm forekommer

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 egenerklæringskjemaet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.06.2026

Signert av Svein Tore Sæther

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ranheimslivegen 31B

Nabolaget Ranheim - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚌 Engstrømbakken	4 min 🚶
Linje 44, 54, 70, 79, 106	0.3 km
🚆 Ranheim stasjon	11 min 🚶
Linje R60, R70	0.9 km
🚆 Trondheim S	13 min 🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 km
✈️ Trondheim Værnes	24 min 🚶

Skoler

Hansbakken skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
184 elever, 12 klasser	0.4 km
Ranheim skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
486 elever, 27 klasser	1.7 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
497 elever, 27 klasser	4.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ...)	10 min 🚶
449 elever, 27 klasser	4.4 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...)	11 min 🚶
85 elever, 3 klasser	6.8 km
Malvik videregående skole	8 min 🚶
400 elever	5.1 km
Cissi Klein videregående skole	9 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Kiwi Humlehaugen	14 min 🚶
-----------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

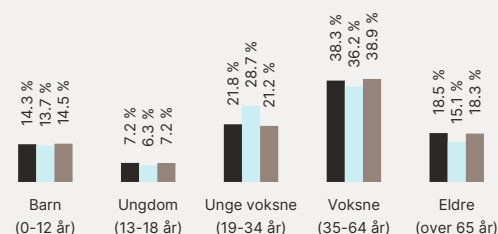
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Ranheim	2 280	1 079
■ Trondheim	192 462	103 688
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Humblehaugen Doremi barnehage (1-5...)	6 min 🚶
90 barn	0.5 km
Ranheimsfjæra barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
98 barn	1.2 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (0-5 ...)	18 min 🚶
80 barn	1.5 km


Dagligvare

Kiwi Humlehaugen	14 min 🚶
PostNord	1.1 km
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)	13 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 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 Støynivået
Lite støynivå 92/100



 Trafikk
Lite trafikk 88/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

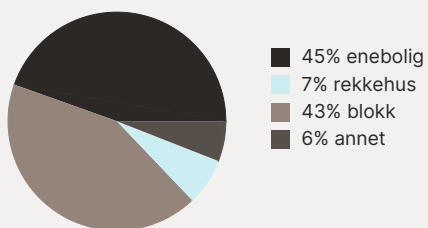
 Ranheim idrettsanlegg 15 min 
Fotball, friidrett 1.2 km

 Ranheimshallen 16 min 
Aktivitetshall 1.4 km

 3T-Ranheim 16 min 

 Impuls Treningssenter Grilstad 8 min 

Boligmasse






«Fantatisk boområde som alle vil trives i!»

Sitat fra en lokalkjent

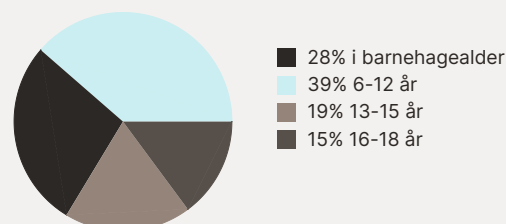
“

Varer/Tjenester

 Grilstadporten kjøpesenter 8 min 

 Vitusapotek Ranheim 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

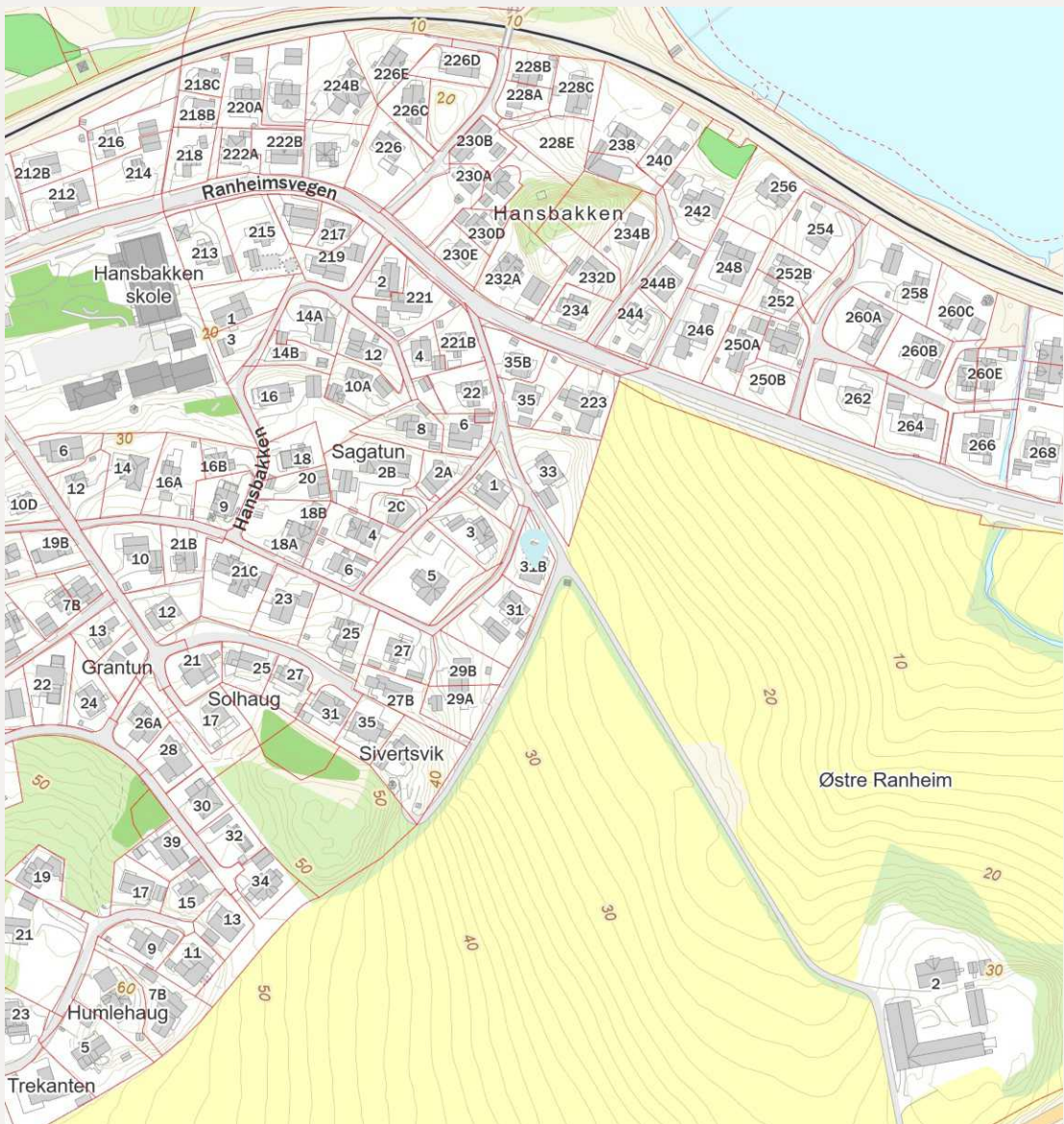
 Ranheim
 Trondheim
 Norge

Sivilstand



		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

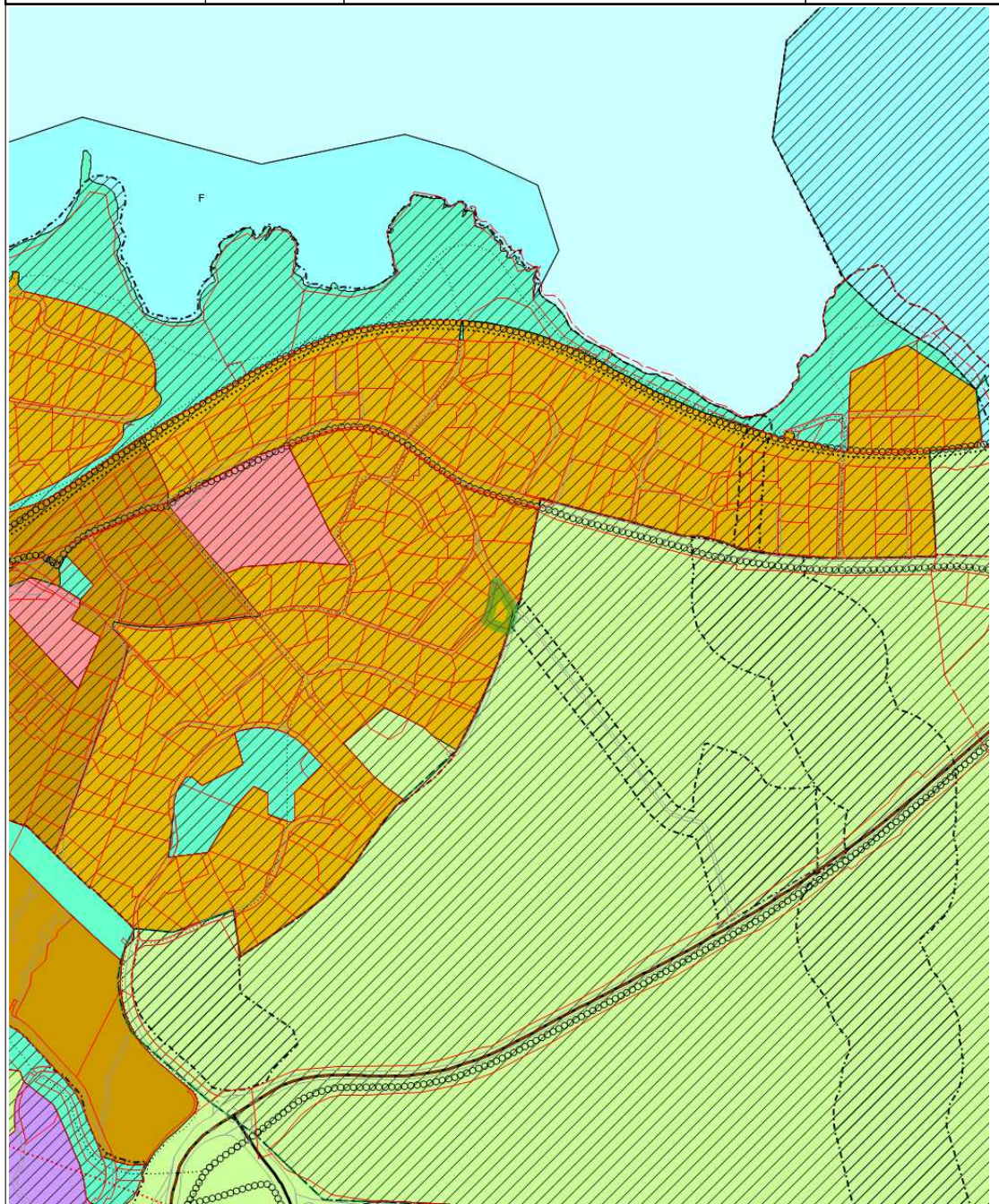


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






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

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 157	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ranheimslivegen 31B 7055 RANHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Framtidig jernbane - tunell		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur		LNFR
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Naturområder		Friluftsområde i sjø

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 157	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ranheimslivegen 31B				7055 RANHEIM
	Annen info:					




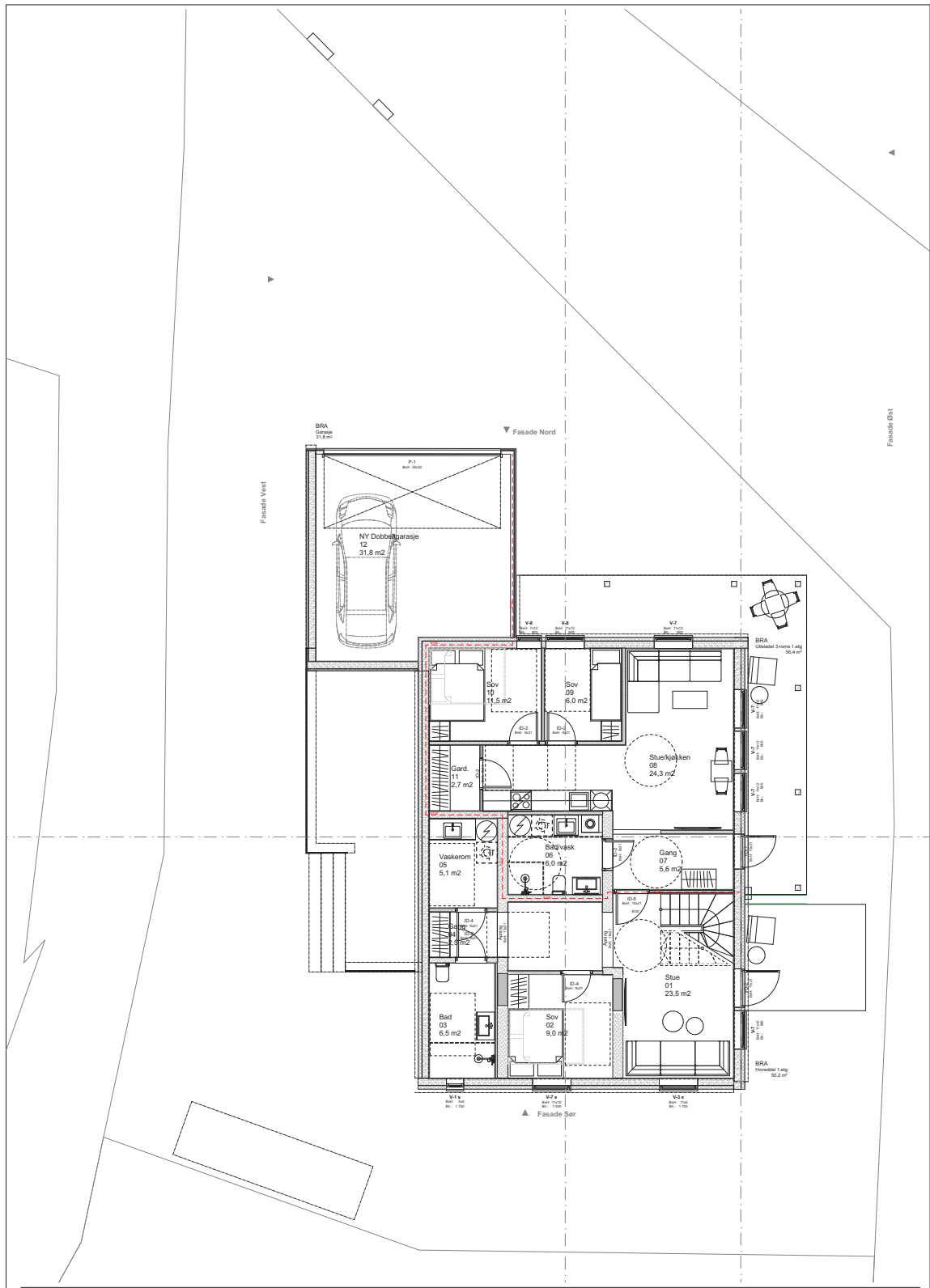
Tegnforklaring

 Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Prosjekt
Ranheimsvegen 31B

Tiltakshaver
Graver Bolig AS

Type tegning:
Plan 1. Etasje

Tegningsnr.
A22-01

Fase - Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

Målestokk
250240

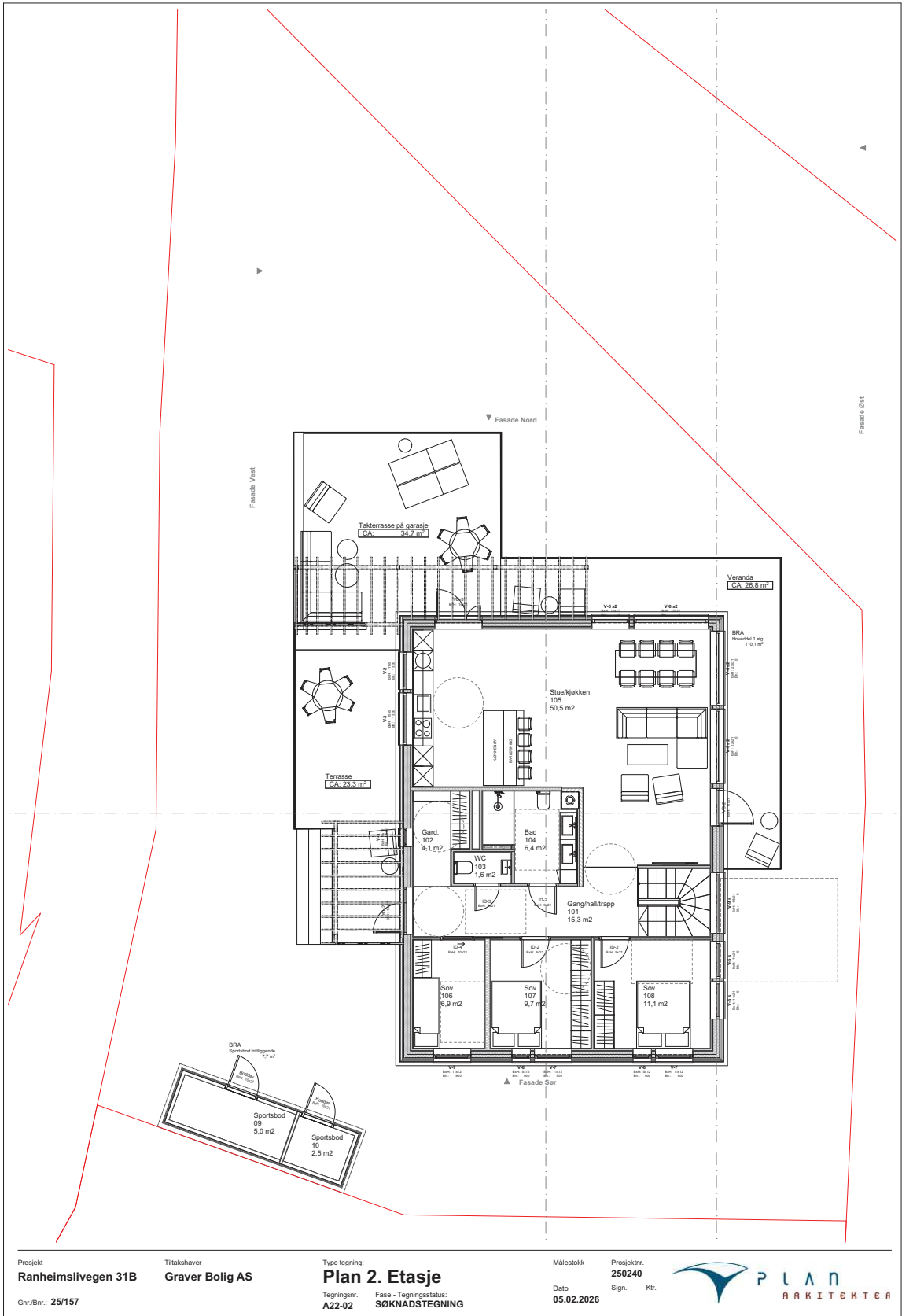
Dato
05.02.2026

Prosjektør.
250240

Sign. Ktr.



Gnr./Bnr.: 25/157



Prosjekt
Ranheimslivegen 31B
 Gnr./Bnr.: 25/157

Tiltakshaver
Graver Bolig AS

Type tegning:
Plan 2. Etasje
 Tegningsnr. A22-02
 Fase - Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

Målestokk
 Prosjektnr.
250240
 Dato
05.02.2026
 Sign. Ktr.





Plan Arkitekter AS
Martha Vårheim
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-26/80392 oppgis ved alle henvendelser	Martha Vårheim	04.06.2026

Ranheimslivegen 31B, ferdigattest for ombygging, fasadeendring og bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	25/157/0/0
Bygningsnummer:	182196282
Ansvarlig søker:	Plan Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Graver Bolig AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan
 Snitt
 Utomhusplan, sporing personbil
 Fasader, ny
 Planer, ny

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Kopimottaker: Graver Bolig AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 13.05.2026.

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

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

Ferdigattesten gjelder rehabilitering og ombygging av eksisterende hus og garasje, etablering av takterrasse, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, slik det er beskrevet i vedtak BYGG-26/80392-6, datert 05.03.2026.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev

Dokumentnr.: BYGG-26/80392-9

Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av saks kostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for saks kostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

DAGBOKFØRT**14 DES 87 31813****BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM****Erklæring :**

1. Undertegnede eiere/brukere av nedenfor nevnte eiendommer gir herved hverandre gjensidig rett til tilknytning og bruk av vår felles, private vannledning, samt rett til å utføre nødvendig vedlikehold på den felles ledningen, inklusive nødvendig graving for den del av ledningen som går over den enkelte eiendom.
2. Vi forplikter oss samtidig til å delta i dekning av utgiftene til bruk og vedlikehold, inklusive istandsetting etter graving i forbindelse med slike arbeider på ledningen, slik at utgiftene i hvert enkelt tilfelle deles likt mellom brukerne av det berørte ledningsstrekket.
3. Som felles ledning regnes hovedstrekket fra tilknytningspunkt til hovedledning i krysset Ranheimsliveien/Ranheimsveien og frem til avgreningspunkt for siste stikkledning.
4. Utgifter i forbindelse med tilknytning/legging, bruk og vedlikehold av stikkledninger fra de enkelte eiendommer, bæres av eierne av de enkelte eiendommer.

G.nr./B.nr.	Hjemmelsinnehaver
25/27	Trond Hagen <i>Trond Hagen</i> Trond Hagen
25/36	Arve Gjønvik <i>Arve Gjønvik</i> Arve Gjønvik
25/37	Svenn A. Larsen <i>Svenn A. Larsen</i> Svenn A. Larsen
25/83	Steinar Gjetø <i>Ragnhild Gjetø</i> Steinar Gjetø
25/88	Ebba Moksnes <i>Stein Gjetø</i> Ebba Moksnes
25/137	Egil Wisth <i>Egil Wisth</i> Egil Wisth
25/157	Svenn A. Larsen <i>Svenn A. Larsen</i> Svenn A. Larsen
25/174	Lars Krokan <i>Lars Krokan</i> Lars Krokan

Stampel kv. 10,-



ERKLÆRING.

Undertegnede eier av Hansbakktrøen, gnr. 25, bnr. 22 i Trondheim Kommune, erklærer herved at siv.ing. Svenn Arne Larsen gis tillatelse til å benytte den nedenfor beskrevne del av vår private veggrunn som adkomstveg til sin planlagte bolig i Ranheimslivegen 31B, gnr. 25, bnr. 157, på de nedenfor angitte betingelser:

Vegstrekningen er den del av Ranheimslivegen som går langs tomtegrensen av Ranheimslivegen 31B i en lengde av ca. 38 meter i retning mot syd fra krysset mellom Ranheimslivegen og en privat gårdsvei til Ranheim Østre, gnr. 25, bnr. 1.

Tillatelsen gis på betingelse av at Svenn Arne Larsen, som eier av Ranheimslivegen 31B forpliktes til:

1. Å delta i vedlikeholdet av vegen etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser, så lenge vegen er privat.
2. Å løse inn veggrunnen etter nærmere fastsatte regler, for en pris som fastsettes ved offentlig takst.
3. Å bære alle omkostninger i forbindelse med tinglysning m.v.

Forts./---2

- 2 -

Vegrettens verdi settes til kr. 500.-.

Skogn, den *2. juni 1973*

NORSKE SKOGINDUSTRIER A/S

Reidar Due *Rolv Lindseth*

Jeg/Vi bekrefter at *Reidar Due og Rolv Lindseth*
har underskrevet dokumentet i mitt/vårt nærvær og at
underretgnede er over 21 år.

Helene Gullin
.....

Født: *4/2-1915*
Adresse: Ranheim Nedre

Astrid Gullbrandsen
.....

Født: 27/3-1941
Adresse: Amalienlyst 2

Jeg erklærer at jeg godtar de foran nevnte betingelser
knyttet til min bruk av vegen.

Trondheim, den *28/6-73*

Svein Arne Larsen
.....
Svein Arne Larsen

BJ

DAGBOKFØRT

27 JUL 82 11643

BYSKRIVEREN I
TRONDHEIMERKLÆRING.

1. Undertegnede eiere/brukere av nedenfor nevnte eiendommer gir hermed hverandre gjensidig rett til tilknytting og bruk av vår felles, private kloakkledning, samt rett til å utføre nødvendig vedlikehold på den felles ledningen, inklusive nødvendig graving for den del av ledningen som går over den enkelte eiendom.
2. Vi forplikter oss samtidig til å delta i dekning av utgiftene til bruk og vedlikehold, inklusive istandsetting etter graving i forbindelse med slike arbeider på ledningen slik at utgiftene i hvert enkelt tilfelle deles likt mellom brukerne på det berørte ledningstrekket.
3. Som felles ledning regnes hovedstrekket fra tilknyttingspunkt til hovedledning i krysset Ranheimsliveien/Ranheimsveien og fram til avgreningspunkt for siste stikkledning.
4. Utgifter i forbindelse med tilknytting/legging, bruk og vedlikehold av stikkledninger fra de enkelte eiendommer, bæres av aierne av de enkelte eiendommer.
5. Bruksrettens verdi settes til kr. 500,--.

<u>Gnr./bnr.</u>	<u>Hjemmelsinnehaver.</u>	
25/11	<u>Kari S. Grande</u> Kari Grande	<u>Svein Grande</u> Svein Grande
25/26	<u>Johan Rognhaug</u> Johan Rognhaug	
25/27	<u>Oskar Pettersen</u> Oskar Pettersen	
25/28	<u>Ashild Kambuås</u> Ashild Kambuås	<u>Kjell Kambuås</u> Kjell Kambuås
x 25/36	<u>Emma Blommestad</u>	
25/37	<u>Mary Larsen</u> Mary Larsen	
25/83	<u>Jon Sivertsvik</u> Jon Sivertsvik	
25/88	<u>Ebba Moksnes</u> Ebba Moksnes	<u>Jb</u>
25/157	<u>Svenn A. Larsen</u> Svenn A. Larsen	
25/174	<u>Lars Krokan</u> Lars Krokan	
25/178	<u>Tove Juberg</u> Tove Juberg	<u>Jens Juberg</u> Jens Juberg
187 25/156	<u>Egil Wisth</u> Egil Wisth	
25/199	<u>Karl Age Wikström</u> Karl Age Wikström	



Stampet kr. 5,-

Erklæring.

Undertegnede, eier av Ranheim Østre, g.nr. 25, b.nr. 1 i Trondheim Kommune, gir hermed Svenn Arne Larsen tillatelse til å slippe drensvann og overvann fra sitt planlagte bolighus i Ranheimsliveien 31 B, g.nr. 25, b.nr. 157, ut i drensgrøft som går langs min private gårdsvei.

Tillatelsen gis på betingelse av at Svenn Arne Larsen, som eier av Ranheimsliveien 31 B forplikter seg til:

1. Å sørge for at tilknytting og bruk skjer uten ulemper for meg.
2. Å dekke i rimelig grad vedlikeholdet av nevnte drensgrøft.
3. Å bære alle omkostninger i forbindelse med tilknyttingen, heri inkludert tinglysningsgebyr.

Verdien av nevnte rettighet anslås til kr. 500,-

Trondheim, den 2/3 1974

Marius Lore.

Jeg erklærer at jeg godtar ovennevnte betingelser.

Trondheim, den 3/3 1974

Svenn Arne Larsen

Svenn Arne Larsen

DAGBOKFØRT

14. OKT 80 16764

**BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM**ERKLÆRING.

1. Undertegnede eiere/brukere av nedenfor nevnte eiendommer gir hermed hverandre gjensidig rett til tilknytting og bruk av vår felles, private kloakkledning, samt rett til å utføre nødvendig vedlikehold på den felles ledningen, inklusive nødvendig graving for den del av ledningen som går over den enkelte eiendom.
2. Vi forplikter oss samtidig til å delta i dekning av utgiftene til bruk og vedlikehold, inklusive istandsetting etter graving i forbindelse med slike arbeider på ledningen, slik at utgiftene i hvert enkelt tilfelle deles likt mellom brukerne av det berørte ledningsstrekket.
3. Som felles ledning regnes hovedstrekket fra tilknyttingspunkt til hovedledning i krysset Ranheimsliveien/Ranheimsveien og fram til avgreningspunkt for siste stikkledning.
4. Utgifter i forbindelse med tilknytting/legging, bruk og vedlikehold av stikkledninger fra de enkelte eiendommer, bæres av eierne av de enkelte eiendommer.
5. Bruksrettens verdi settes til kr. 500,--.

<u>Gnr./bnr.</u>	<u>Hjemmelsinnehaver</u>
25/11	<u>Kari Grande 6/10-80 Svein Grande 6/10-80</u> Kari Grande Svein Grande
25/26	<u>Johan Rognhaug 12/10-80</u> Johan Rognhaug
25/27	<u>Oskar Pettersen 9/10-80</u> Oskar Pettersen
25/28	<u>Ashild Kambuås Kjell Kambuås 12/10-80</u> Ashild Kambuås Kjell Kambuås
25/36	<u>Bjarne Brennevann 7/10-80</u> Bjarne Brennevann
25/37	<u>Mary Larsen 4-10-80</u> Mary Larsen
25/83	<u>Jon Sivertsvik 12-10-80</u> Jon Sivertsvik
25/88	<u>Ebba Moksnes 6/10-80</u> Ebba Moksnes
25/157	<u>Svenn A. Larsen 3/10-80</u> Svenn A. Larsen
25/174	<u>Lars Krokan 06/10-80</u> Lars Krokan
25/178	<u>Tove Juberg Jens Juberg 12/10-80</u> Tove Juberg Jens Juberg
25/156	<u>Egil Wisth 7/10-80 Oskar Pettersen 13-10-80</u> EGIL WISTH OSKAR PETERSEN

Stampell kv. 5,-

ERKLÆRING

DAGSOK NR.	DAGENS FØST
09718	12.7.73
TRONDHEIM BYGGKONTOR	

Undertegnede, eier av Ranheimsliveien 31, g.nr. 25, b.nr. 37, i Trondheim Kommune, erklærer hermed at Svenn Arne Larsen gis tillatelse til å tilknytte permanente ledninger for vann og avløp til sitt planlagte bolighus i Ranheimsliveien 31 B, gnr. 25, b.nr. 157, til mine private ledninger for vann og avløp.

Tillatelsen gjelder tilknytting for enebolig m/sokkelleilighet og gis på betingelse av at Svenn Arne Larsen, som eier av Ranheimsliveien 31 B, forplikter seg til:

1. Å sørge for at tilknytting og bruk skjer uten ulemper for de øvrige brukere.
2. Å delta i vedlikeholdet av fellesledningene etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser så lenge ledningene er private.
3. Å bære alle omkostninger i forbindelse med tilknyttingen, heri inkludert tinglysningsgebyrer m.v.

Verdien av forannevnte bruksrett anslås til kr. 500,-

Trondheim, den 6/7 1973

Einar B. Moksnes

Einar B. Moksnes

Jeg erklærer at jeg godtar de forannevnte betingelser knyttet til min bruk av ledningene.

Trondheim, den 6/7 1973

Svenn Arne Larsen

Svenn Arne Larsen

87

Dok.nr. 7596 dagbokført 1/6.73 *Stempel kr. 5,-*
Trondheim byskriverembete

ÆRKLÆRING

Undertegnede eier av Ranheim Østre G.nr. 25 B.nr. 1 i Trondheim Kommune, erklærer hermed at Svenn Arne Larsen gis tillatelse til å benytte den nedenfor beskrevne del av min private veg som adkomstveg til sin planlagte bolig i Ranheimslivegen 31B, g.nr. 25, b.nr. 157, på de nedenfor angitte betingelser.

Vegstrekningen går fra krysset Ranheimsvegen/Ranheimslivegen ved Ranheimsvegen 221B, og ca. 110 m i sydøstlig retning mot Ranheim østre, til krysset mellom min private gårdsvei og Ranheimslivegen ved Ranheimslivegen 31B.

Tillatelsen gis på betingelse av at Svenn Arne Larsen, som eier av Ranheimslivegen 31B forpliktes til:

1. Å delta i vedlikeholdet av vegen etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser, så lenge vegen er privat.
2. Å bære alle omkostninger i forbindelse med tinglysning m.v.

Vegrettens verdi settes til kr. 500,- kronerfernhundre.

Trondheim den 30. mai 1973.

Som eier av g.nr. 25, b.nr. 1

Marius Fløe

Jeg erklærer at jeg godtar de foran nevnte betingelser knyttet til min bruk av vegen.

Trondheim, den 30. mai 1973

Svenn Arne Larsen

DAGBOKFØRT

14.OKT80 16765
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIMERKLÆRING

1. Undertegnede eiere/brukere av nedenfor nevnte eiendommer gir hermed hverandre gjensidig rett til tilknytting og bruk av vår felles, private vannledning, samt rett til å utføre nødvendig vedlikehold på den felles ledningen, inklusive nødvendig graving for den del av ledningen som går over den enkelte eiendom.
2. Vi forplikter oss samtidig til å delta i dekning av utgiftene til bruk og vedlikehold, inklusive istandsetting etter graving i forbindelse med slike arbeider på ledningen, slik at utgiftene i hvert enkelt tilfelle deles likt mellom brukerne av det berørte ledningsstrekket.
3. Som felles ledning regnes hovedsstrekket fra tilknyttingspunkt til hovedledning i krysset Ranheimsliveien/Ranheimsveien og fram til avgreningspunkt for siste stikkledning.
4. Utgifter i forbindelse med tilknytting/legging, bruk og vedlikehold av stikkledninger fra de enkelte eiendommer, bæres av eierne av de enkelte eiendommer.
5. Bruksrettens verdi settes til kr. 500,--.

Gnr./bnr.	Hjemmelsinnehaver
25/36	<p><i>Bjarne Brennevann 7/10-80</i> Bjarne Brennevann</p>
25/37	<p><i>Mary Larsen 4-10-80</i> Mary Larsen</p>
25/83	<p><i>Jon Sivertsvik 12-10-80</i> Jon Sivertsvik</p>
25/88	<p><i>Ebba Moksnes 6/10-80</i> Ebba Moksnes</p>
25/157	<p><i>Svenn A. Larsen 3/10-80</i> Svenn A. Larsen</p>
25/174	<p><i>Lars Krokan 06/10-80</i> Lars Krokan</p> <p>SOM GRUNNEIER SAM- TYKES I TINGLYSNINGEN</p>
25/156	<p><i>Egil Wisth 7/10-80</i> Egil Wisth</p> <p><i>Oskar Pettersen 19/10-80</i> OSKAR PETERSEN</p>



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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Notater

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 ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1260157

Adresse: Ranheimslivegen 31 B, 7055 Ranheim

Betegnelse: Gnr. 25, Bnr. 157, 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.

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)

