PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

REPPEVEGEN 116

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Reppevegen 116
7054 RANHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1980
BRA:	195 m^2
BRA-i:	195 m^2
Rapportdato:	19.5.2026 (Gyldig til 19.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	28	1	1

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS
ts@tft.no
45228072
Reppevegen 116
7054 Ranheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42479

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i lekkasje fra blandebatteri og avløpsrør under servant.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er satt pga. usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen og registrert avvik i "rom under terreng". I tillegg til terrengforhold som delvis heller inn mot boligen.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte riss/sprekk i grunnmur.
Støttemur	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte skjevhet/ retningsavvik, i tillegg til alder og slitasje.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i registrerte avvik med mineralutslag på grunn/grunnmur, og påført vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte fuktmerker i innvendig tak, og pga. alder og ukjent oppbygging/tettesjikt.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik og alder/slitasje.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis råteskade i enden av drager/bærebjelke. Og avvik på vindskier og misfarging/svertesopp i overflater ved raft.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer. I tillegg til mose på taktekking.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i kort avstand fra ildsted til brennbart materiale.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis slitasje på fronter/skrog ved oppvaskmaskin og en skadet/ødelagt skuff.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Og med bakgrunn i registrerte avvik på avløpsrør ved kjøkken.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Varmesentral: Varmepumpe	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder, i tillegg til drypplekkasje.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende klemring på sluk, bruk av uegnede materialer på vegg i våtsonen bak servant, og med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og manglende tilluft ved dør.
Våtrom: Bad 1.etg - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten, og svertesopp i innvendig tak og misfarging på overflater på vegg.
Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i bruk av uegnede materialer i våtsonen bak servant, og. pga. alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad 1.etg - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskader på innredning og slitasje på servant.
Våtrom: Bad 1.etg - Ventilasjon	Tilstansgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik på punkt "overflater", som tilsier at avtrekk ikke fungerer som tiltenkt.
Våtrom: Bad 1.etg - Fukt	Tilstandgrad 2 er satt med bakgrunn i feil oppbygging med bruk av damsperre mot våtsonen.
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten, og svertesopp i innvendig tak og misfarging i overflater på vegg.
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, og utett rørføringer i vegg under servant
Våtrom: Bad sokkel - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drensåpningen i tilknytning innebygd sisterne. Og slitasje på servant/innredning.
Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i defekt mekanisk avtrekk og rommet er derfor vurdert med naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad sokkel - Fukt	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk og trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkets høyde tilfredsstiller verken kravene som gjaldt ved oppføring eller dagens forskriftskrav. Forholdet vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2026

Rapportdato
19.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jeffrey Allan Kolkmann**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Selger var ikke til stede, leieboere var til stede på befaringsdagen.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **45228072**
Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Reppevegen 116, 7054 Ranheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **24** Bruksnr: **204** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1980** - Kilde: Webmatrikkelen
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**94**	**94** Romfordeling: Vindfang, gang/trapp, gang, vaskerom, soverom, bad, stue, kjøkken og kott.	**0**	**0**	**39**
Sokkel	**101**	**101** Romfordeling: Gang/trapp, gang, 2 soverom, bad, 2 boder, kott og garasje.	**0**	**0**	**0**
Loft	**0**	**0** Romfordeling: Hems, hems med trapp.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**195**	**195**	**0**	**0**	**39**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	27	0	27
Totalt m²	**27**	**0**	**27**

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Hemsløsning tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold pga. lav takhøyde og rommet tilfredsstiller ikke krav til rømning, rommet er kun ment for sporadisk bruk.

Soverommet i kjelleren, med et areal på 16,5 m², er vurdert som ett stort soverom. Dette fordi rommet nås via det andre soverommet og kun er inndelt med lettvegger uten egen inngangsdør.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid. Det registreres stedvis salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Som kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. For videre omtale se "rom under terreng".
Boligen ligger i delvis skrående terreng, terrenget heller stedvis inn mot boligen og gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Tilstandsgrad 2 er satt pga. usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen og registrert avvik i "rom under terreng". I tillegg til terrengforhold som delvis heller inn mot boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det registreres stedvis et område ved utvendig varmepumpe manglende topplist, som kan gi uønsket fuktbelastning mot grunnmur. Det bør etableres topplist i området.

Pga. registrert avvik og alder på dreneringen, så vil det være påregnelig med tiltak/utskifting i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres riss/sprekk i grunnmur og stedvis manglende murpuss ved garasje.



Langsgående riss i grunnmur mot nordvest.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Hovedandelen av grunnmur er av betong, grunnmur under soveromsvinduer er lecastein eller lignende.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres langsgående riss/sprekk i grunnmuren i sokkel mot nordvest med ukjent årsak, I tillegg til riss/sprekk ved garasje og stedvis manglende murpuss, ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte riss/sprekk i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Det anbefales ytterligere undersøkelser for årsak til riss/sprekk i grunnmur, tiltak vurderes deretter.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales generelt en gjenpussing av områder med riss/sprekk eller mangelnde murpuss.

6.3 Støttemur



Eksempel på skjevheter i støttemur.

Beskrivelse

Støttemur oppført i tre.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Støttemur av tre bærer preg av alder og slitasje, treverk som er etablert under terreng blir jevnlig utsatt for fukt, med risiko for utvikling av råteskade i treverk. Det er ukjent bruk av fuktsikring mot treverk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte skjevhet/ retningsavvik, i tillegg til alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Det må påregnes tiltak for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. Pga. alder og bruk av treverk som materiale i støttemur, så må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

6.4 Rom under terreng



Eksempel på mineralutslag på grunn/grunnmur i bod.



Eksempel på mineralutslag på grunn/grunnmur i bod.

Type rom under terreng	Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Det er ukjent om det er utført arbeider etter byggeåret.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Deler av innvendige vegger er påforet mot grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det eldre drenering fra byggeår med usikker restlevetid, det er risiko fuktgjennomtrening mot grunnmur i tiden som kommer.
Det er ikke utført hulltaking da påforede vegger under terreng er mot våtrom eller bod med innredning uten mulighet for hulltaking. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Ventilering av rom er kun med spalteventiler i vindu.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i registrerte avvik med mineralutslag på grunn/grunnmur, og påforet vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert tegn til skader, men med bakgrunn i påforede vegger kombinert med eldre drenering, så gir det grunn til å overvåke konstruksjonen/overflater jevnlig, dette med tanke på risiko for blant annet fuktgjennomtrening pga. svikt i drenering.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Eksempel på stedvis fuktemerker i underliggende konstruksjon under terrasse.



Eksempel på stedvis fuktemerker i underliggende konstruksjon under terrasse.

Type	Takterrasse, Terrasse
Det er etablert en takterrasse over garasje og en terrasse ved inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Takterrasse framstårmed ukjent oppbygging eller om det er etabler noe form for tettesjikt. Eventuelt fallforhold og overflater lot seg ikke kontrollere pga. overliggende terrassedekke. Det er ikke registrert takrenne eller lignende som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Det påvises stedvis fuktmerker på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter. Det er målt med fuktmåler i områdene uten tegn til aktiv fukt, om forholdet er eldre eller under utvikling er ukjent. Eventuelt tettesjikt vurderes og ha nådd en alder med usikker tetthet i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte fuktmerker i innvendig tak, og pga. alder og ukjent oppbygging/tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser med åpning av konstruksjonen i området der det er registrert fuktmerker i underliggende konstruksjon under terrasse, tiltak vurderes deretter. Eventueller skjulte fuktskader må påregenes.

Det anbefales også undersøke hvordan konstruksjonen er bygd opp, samt kontroll av eventuelt tettesjikt. Tiltak med oppbygging/tettesjikt må uansett påregens med tanke på registrerte avvik med fuktmerker i underliggende konstruksjon.

6.6 Vinduer og dører



Eksempel på utvendig slitasje og malingsavflassin.



Eksempel på innvendig slitasje og malingsavflassin.

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1980 og 1989.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Karmer er utvendig værslitte. Det registreres flere punkterte glass, og leietaker kan bekrefte at det er et større antall punkterte vindusglass. Enkelte vindu lar seg ikke åpne/lukke. Vinduer og dører fra byggeåret eller eldre dato og har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

Justeringer/smøring anbefales der vinduer ikke lar seg åpne/lukke ordentlig.



Eksempel på punktert vindu.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det registreres at det er ettermontert musesperre bak kledning.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Utover stedvis værslitasje framstår kledningen med normal aldringsmessig slitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold og behov for stedvis utskifting/oppgradering pga. alder.

6.8 Renner og nedløp



Skjevheter/nedbøy i takrenne og manglende taknedløp.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det mangler nedløpsrør på baksiden av huset som vil gi økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering.

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik og alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres taknedløp til lukket anlegg ført ned i grunn for å unngå unødvendig fuktbelastning mot grunnmur.

En utskifting av renner og nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje ble ingen avvik registrert.

6.10 Takkonstruksjon og loft



Eksempel på råteskade i drager/bærebjelke på sørsiden.



Eksempel på råteskade i drager/bærebjelke på sørsiden (oversiktsbilde).

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)

Det registreres et knekott på loft.

Takkonstruksjonen har synlig lufting via raft.

Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er registrert lokale råteskader i endene av drager/bærebjelker mot sørsiden, det er også stedvis påbegynnende råteskader i flere av bjelkeendene. Forholdet framstår ikke som kritisk da det kun er i enden av drageren. Dersom det ikke iverksettes tiltak, kan dette over tid medføre svekkelse av den bærende konstruksjonen. Det registreres stedvis slitasje i vindskier. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på undertak ved raft.
Innvendig takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Tilstandgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis råteskade i enden av drager/bærebjelke. Og avvik på vindskier og misfarging/svertesopp i overflater ved raft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påegnes lokal utbedring av råteskade i bærebjelke. Det må påregnes tiltak for å beskytte ender av drager/bærebjelker mot fuktinntrenging og råteskader. Det anbefales å innhente fagfolk for tiltak mot fuktskader,sautbedring av råteskadet materiale.

Rengjøring og overflatebehandling ved undertak ved raft må påregnes.

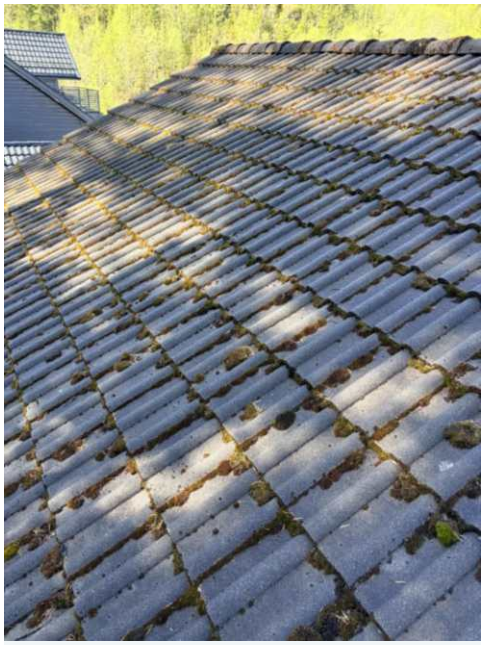


Eksempel på påbegynnende råteskade i drager/bærebjelke på snordsiden.



Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på undertak ved raft.

6.11 Taktekking



Mosegroing på taktekking.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer. I tillegg til mose på taktekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på takstein anbefales å fjernes da det reduserer taktekkingens levetid.

Pga. alder og usikker tetthet i tiden som kommer på det påregnes vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres stedvis knirk i gulv på hems.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovn etablert nært brennbart materiale, dør til våtrom.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale til dør ved bad i sokkel.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i kort avstand fra ildsted til brennbart materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Eventuelt så må det innhentes spesifikasjoner på ovnen om de kan stå så nært døren til baderommet.

6.14 Kjøkken



Svelling/skade på kjøkkenfront ved oppvaskmaskin.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det registreres noe svelling ved tilstøtende kjøkkenskrog mot oppvaskmaskin og det er løsnet maling på front på oppvaskmaskin. Videre så er en skuffe skadet/ødelagt og må påregnes å skiftes.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis slitasje på fronter/skrog ved oppvaskmaskin og en skadet/ødelagt skuff.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

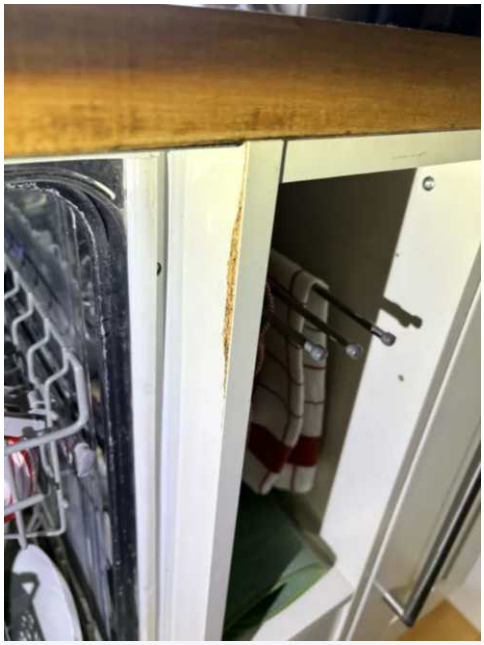
Det må påregnes tiltak/utskifting på fronter/skrog for å unngå ytterligere svelling. Skadet/ødelagt skuffe må påregnes å skiftes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



Svelling/skadepå kjøkkenskrog ved oppvaskmaskin.

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk og trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverkets høyde tilfredsstiller verken kravene som gjaldt ved oppføring eller dagens forskriftskrav. Forholdet vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i sokkel.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige avløpsrør.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er registrert redusert avrenning fra tappested på kjøkkenet. Leieboere opplyser at rørlegger har informert om at dette skyldes feil utførelse av avløpsrør, noe som medfører at rørene ofte går tette på kjøkken. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Og med bakgrunn i registrerte avvik på avløpsrør ved kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Pga sen avrenning fra tappested på kjøkken anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Stoppekran er lokalisert i kjellerrom i sokkel.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige vannrør.

Leietaker kunne opplyse at boligen tidligere hatt egen vanntilførsel med pumpesystem, og at det i ettertid er blitt tilkoblet det kommunale vannrør, det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av utvendige vannrør/stikkledninger.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap er lokalisert i bod i sokkelen.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen dokumentasjon/informasjon på anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.19 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe er etablert på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er datostemplet 2014.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Det er ikke opplyst om feil på anlegget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av varmepumpe som følge av oppnådd alder er påregnelig.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.20 Varmtvannsbereder



Synlig rustdannelse og skader på rørkoblinger på bereder.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

100L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er tilkoblet et eldre ventilasjonssystem som ikke er i bruk. Vurdering og kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse og er ikke videre vurdert av undertegnede.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder, i tillegg til drypplekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder må repareres. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

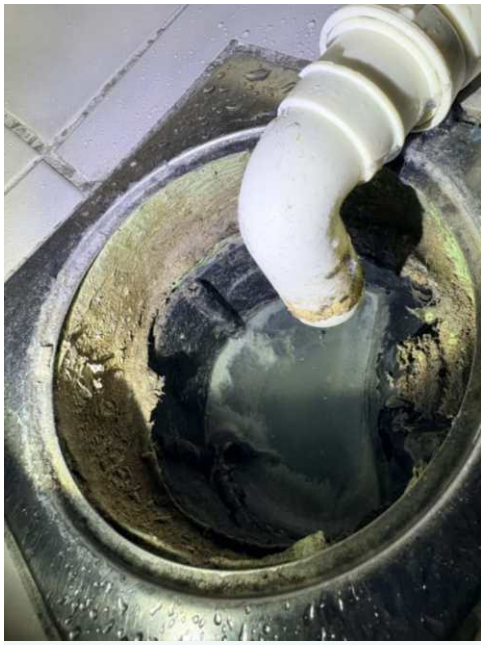
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Det er periodisk mekanisk avtrekk på deler av våtrom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har et mekanisk eller balansert ventilasjonssystem i sokkelen, anlegget er ikke i bruk og er ikke videre vurdert. Anlegget må trolig skiftes og tilpasses boligen om det skal tas i bruk.

Pga. ventilasjonsanlegg som ikke er i bruk, så er boligen vurdert med naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.22 Våtrom: Vaskerom



Sluk har ikke montert klemring for tetting i

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

overgang membran/sluk.



Lekkasje fra blandebatteri servant.



Feil utførsele på sluk med lekkasje i overgang rør. Bruk av uegnede materialer (malte palter) i våtsone bak servant.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å øke høyden på tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet i rommet ved en eventuell lekkasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er synlig membran, dete registreres at det ikke er monter klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen bak servant som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende klemring på sluk, bruk av uegnede materialer på vegg i våtsonen bak servant, og med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Klemring på sluk bør etableres for god tetting i overgang sluk/membran. Det bør etableres baderomsplate eller lignende på vegg bak servant som er egnet for formålet.
Pga. alder på tettesjikt anbefales forsiktig bruk av rommet og belastningen av fritt vann bør derfor unngås.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Av utstyr er det etablert servant og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-3**

Blandebatteri (kran) og avløpsrør fra servant har lekkasjer, det må unngås å brukes med tanke på risiko for fuktskader på vegg eller benkeplate.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i lekkasje fra blandebatteri og avløpsrør under servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En utskifting/utbedring av blandebatteri og avløpsrør under servant må påregnes. Utbedringskostnad er for lokal utbedring.

Kostnadsestimat sanitærutstyr	**Under 20 000**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk men ingen tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og manglende tilluft ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er utført kontroll fra underliggende kjellerom der vegg er synlig for kontroll. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, men det påvise bruk av dampsperre i form av plast på bakvegg imot våtsone. Det er viktig ved etablering av eventuell nye baderomsplater på vegg, at plast må fjernes da dette er en uheldig løsning da det bli to tettesjikt og skaper en hermetisk lukket konstruksjon der eventuell fukt/kondens ikke vil fordampe. Dette er ikke et problem med dagens løsning da det kun er malte plater på vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Svertesopp og malingsavflassing på panel i vegg/tak



Misfarget fuge og overflater i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg, og malt panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Det registreres også misfarging i overflater på vegg i dusjonen, i tillegg til at det registreres svertesopp i tak som kan tyde på dårlig uttørking av fukt mye luftfuktighet mot tak og for dårlig avtrekk og uttørking. Det er målt med fuktmåler i panel, uten tegn til fukt/lekkasjer fra taktekking. Feil maling i innvendig tak kan også forårsake dette. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper), eller sen uttørking av fukt.

Det registreres at dør og panel på vegg er etablert nært våtsonen, det er ikke dokumentert utførelse på tettesjikt i overgang våtsone og vegg/dør uten tettesjikt, og derav usikker tetthet i området. Belastning av vannsprut i området bør unngås.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten, og svertesopp i innvendig tak og misfarging på overflater på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes tiltak eventuelt utskifting av panel i innvendig tak. Dette bør sees i sammenheng med punkt ventilasjon i rapporten. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt og manglende fall mot sluk. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



Det er utette rørgjennomføringer i vegg under servant, og det er brukt uegnede materialer (panel) på vegg bak servant.



Slitasje på overflater med sprekker/krakelering i servant.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er synlig i sluk, selve utførelse av membran i klemring er ikke synlig for kontroll pga. utførelsen. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og det er benyttet uegnede materialer (panel) i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann, dette gjelder bak servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i bruk av uegnede materialer i våtsonen bak servant, og. pga. alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga. alder og registrerte avvik med stedvise usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett og dusjnisje med innfellbar dusjdør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Slitasje på overflater med sprekker/krakelering i servant.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskader på innredning og slitasje på servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres, og en utskifting av servant er påregnelig.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og ingen tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Selv om avtrekk fungerer ved enkel test så registreres det symptomer på overflater som tilsier at avtrekk ikke fungerer som tiltenkt da rommet bærer preg av høy luftfuktighet og sen uttørking. Dette kan f.eks komme av plasseringen av avtrekket eller at avtrekk ikke brukes ved dusjing. Ytterligere undersøkelser vedrørende årsak til registrerte avvik må påregnes.

Tilstansgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik på punkt "overflater", som tilsier at avtrekk ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til at ventilasjonen i rommet ikke fungerer som tiltenkt, tiltak vurderes deretter. Uten utbedring foreligger det risiko for fuktskader på overflater som følge av høy luftfuktighet i rommet.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt **TG-2**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra kott. Resultatet av hulltakingen viser: Ingen tegn til fukt, men det påvise bruk av dampsperre i form av plast på bakvegg imot våtsone, dette er en uheldig løsning da det bli to tettesjikt og skaper en hermetisk lukket konstruksjon der eventuell fukt/kondens ikke vil fordampe.

Tilstandgrad 2 er satt med bakgrunn i feil oppbygging med bruk av damsperre mot våtsonen.

Anbefalte tiltak fukt

Damsperre bør fjernes ved en oppgradering av våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Bad sokkel



Misfarging i overflater på vegg og silikonfuge.



Utett rørgjennomføring i vegg under servant.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.
Det registreres misfarging i overflater på vegg og innvendig tak som følger av dårlig ventilasjon og sen uttørking av fukt. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper), eller sen uttørking av fukt.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten, og svertesopp i innvendig tak og misfarging i overflater på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes vasking/rengjøring av innvendig tak/overflater. Dette bør sees i sammenheng med punkt ventilasjon i rapporten. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja



Eskempel på svertesopp i innvendig tak.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Membran og klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga. dårlig rengjøring og utførelsen med membran. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, og utett rørføringer i vegg under servant

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer i vegg under servant gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



Slitasje på servant.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres sprekk/krakelering i servant og det er slitasje på overflater. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drensåpningen i tilknytning innebygd sisterne. Og slitasje på servant/innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Servant/innredning må vurderes å utbedres/skiftes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og ingen tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Mekanisk avtrekk fungerer ikke, rommet er vurdert med kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i defekt mekanisk avtrekk og rommet er derfor vurdert med naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

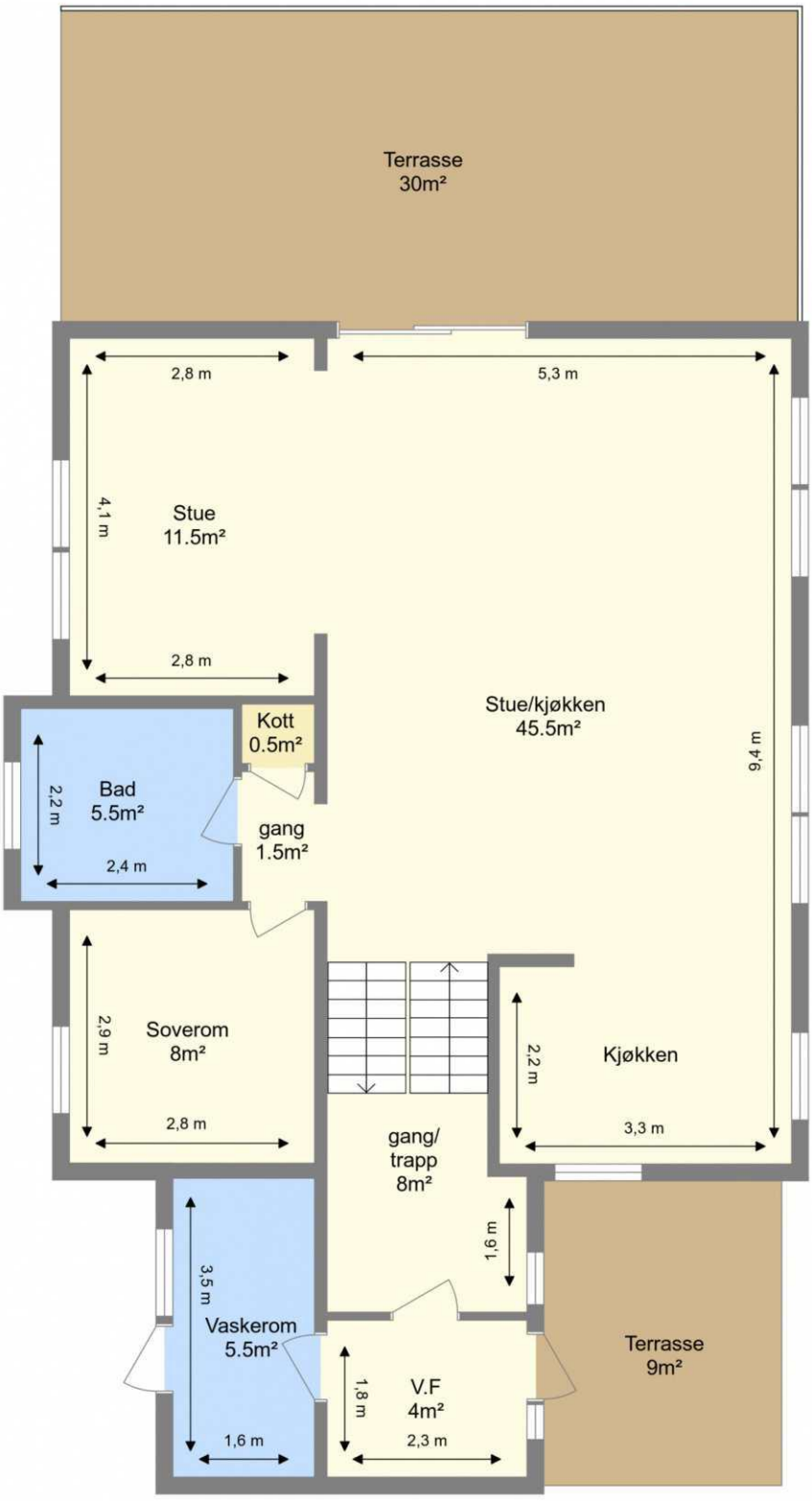
6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Reppevegen 116

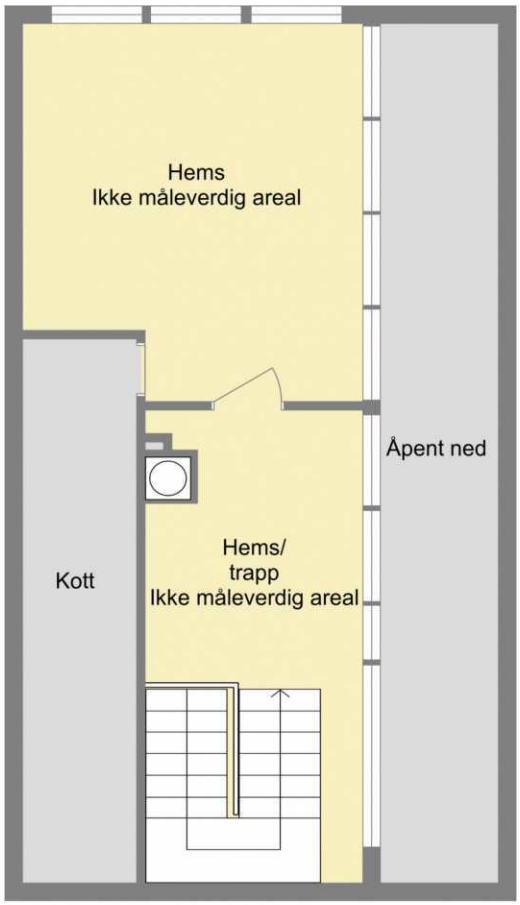
1. Etasje



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

Reppevegen 116

Loft



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

Reppevegen 116

Sokkel



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

enova

Energiattest



Adresse **Reppevegen 116, 7054 RANHEIM**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298458**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182300365**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **204**
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 **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **234,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 664 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Trondheim Oppdragsnr.: 114260233

Adresse: Reppesgate 116

Postnr.: 7054 Sted: Trondheim

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: —

Når kjøpte du boligen? 7.5.2009 Hvor lenge har du bodd i boligen? 11 År 0 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Jeffrey Allan Etternavn: Kollmann

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: ref. takst: viser til fukt merker. Lekasje fra blandebatteri på vaskerom

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Sprekk ved høyre nederste side på garasjen (utvendig).

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har vært tilfeller med mus i kjelleren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse ref tilstandsrapport i forbindelse med salg 2026.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- **mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller**
- **mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller**
- **når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom**
- **etter at boligeiendommen er lagt ut for salg**
- **ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)**

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 18.08.2026	Sted Ranheim

Signatur selger 1: Jeffrey J. Kollman

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

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

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

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

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE c/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

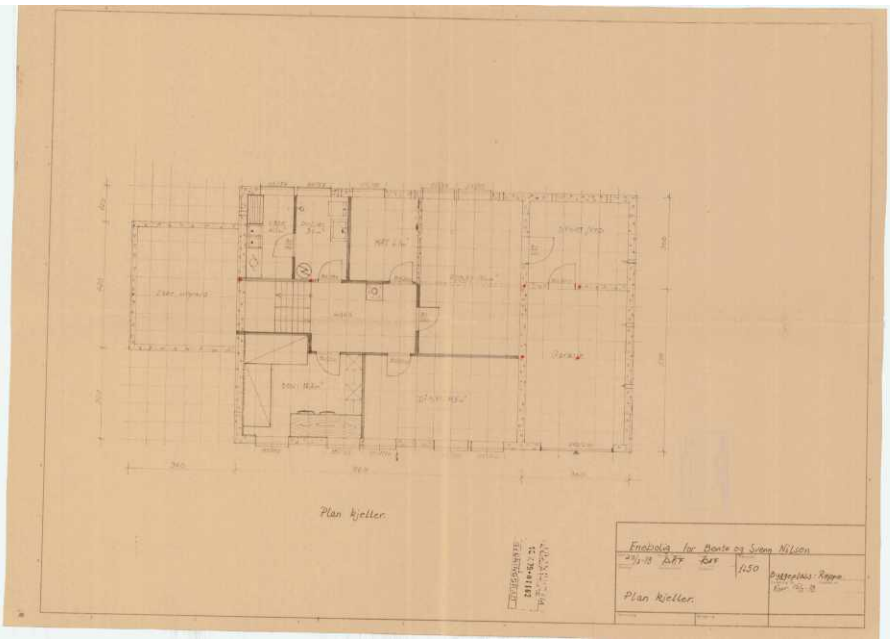
9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

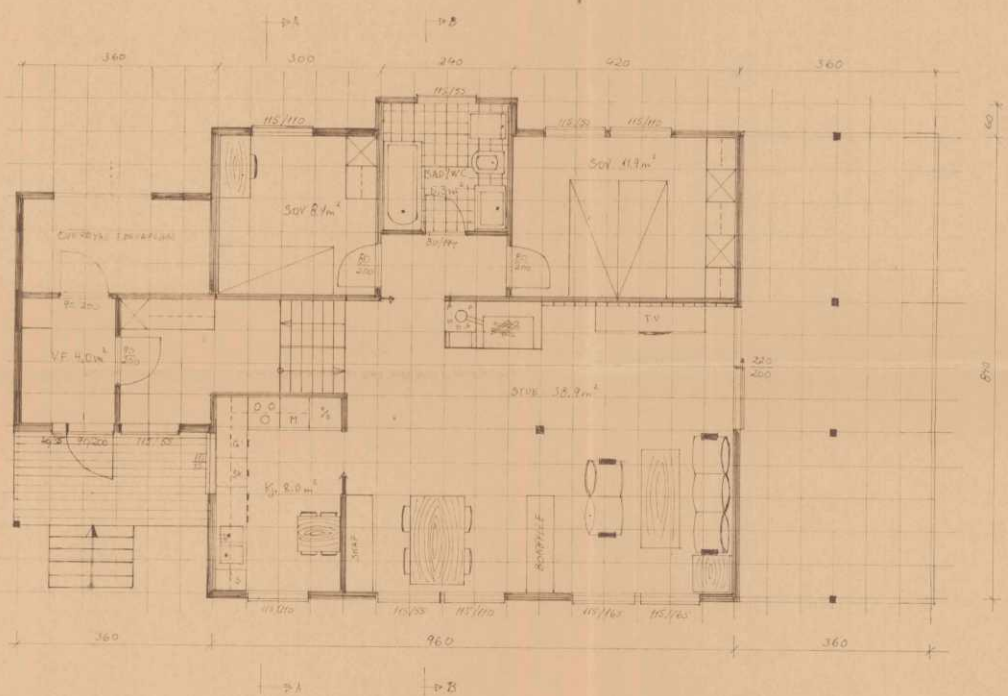
Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Plan kjeller.

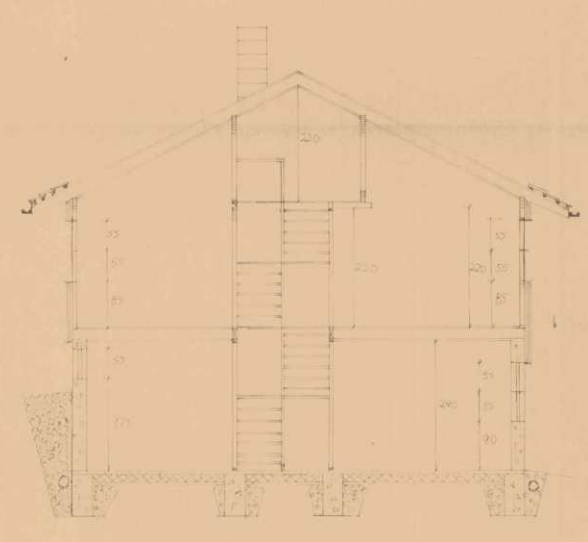
Enebolig for Bente og Svein Nilsen
1:50
Plan kjeller.



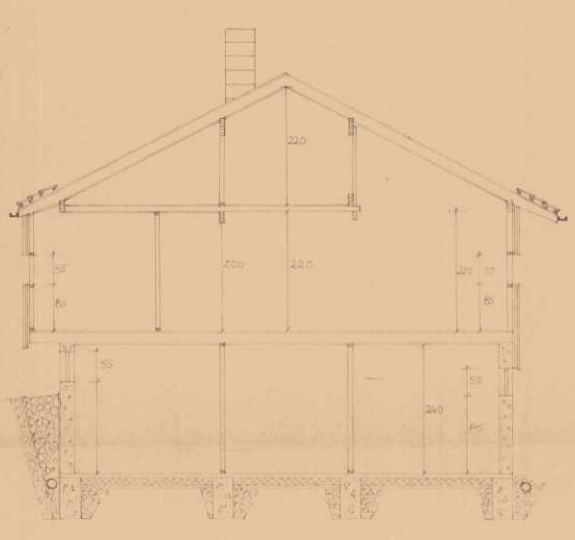
Plan 1 etasje

Bruttoareal: 90.7 m²
Vindfang: 4.0 m²
Yttervegg: 2.2 m² 6.2 m²
Netto areal 84.5 m²

Enebolig for Bente og Svenn Nilsen				
20/2-18	BKF	BKF	1:50	Byggeplass: Reppe
Plan 1 etg.				Korr. 9/3-18



SNITT A-A



SNITT B-B

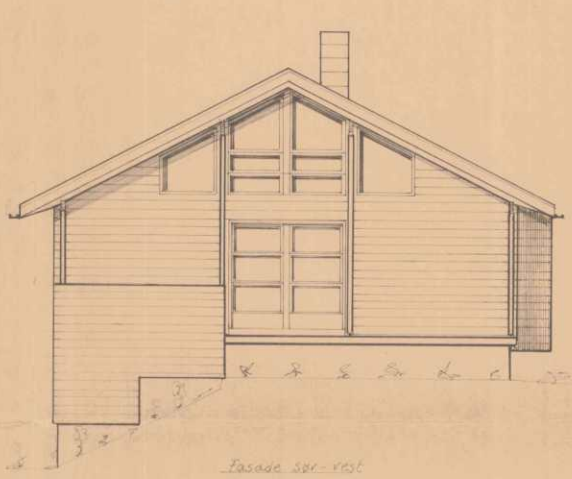
Enebolig for Bente og Svenn Nilsen

Dato 20/2-78 | Kontrollert BKE | Tegnet BKE | Målestokk 1:50

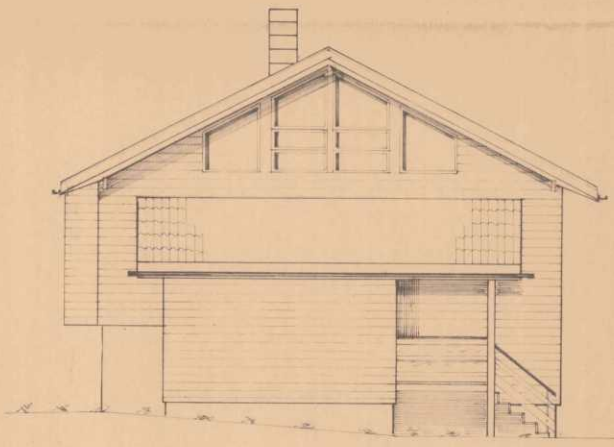
Byggeplass: Reppe

Korr. 15/3-78

SNITT



Fasade sør-vest



Fasade nord-øst

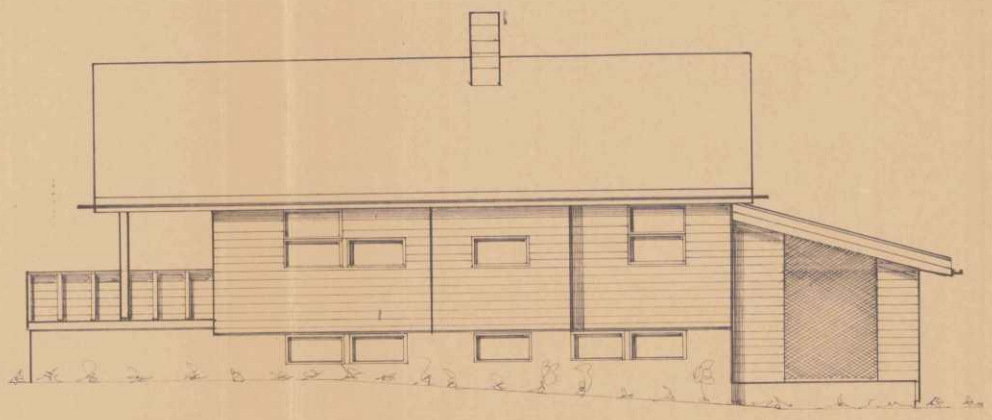
Enebolig for Bente og Svein Nilsen

Dato	Kontrollert	Konstruert	Tegnet	Godkjent	Målestokk
20/2-78		BKF	BKF		1:50

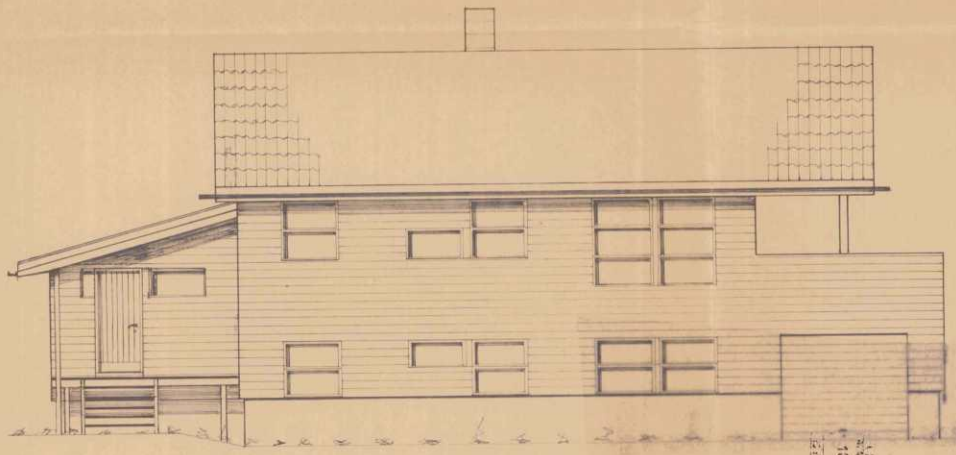
Byggeplass: Reppe

FASADER

Korr. 5/5-78



Fasade sør-øst.



Fasade nord-vest.

REV.	ANT.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

MÅLESTOKK 1:50
TEGN. BKF
TRAC. BKF
KTR.
ANLEGG NR.

Enebolig for Bente og Svein Nilsen

TEGNING NR. | REV.

FASADER

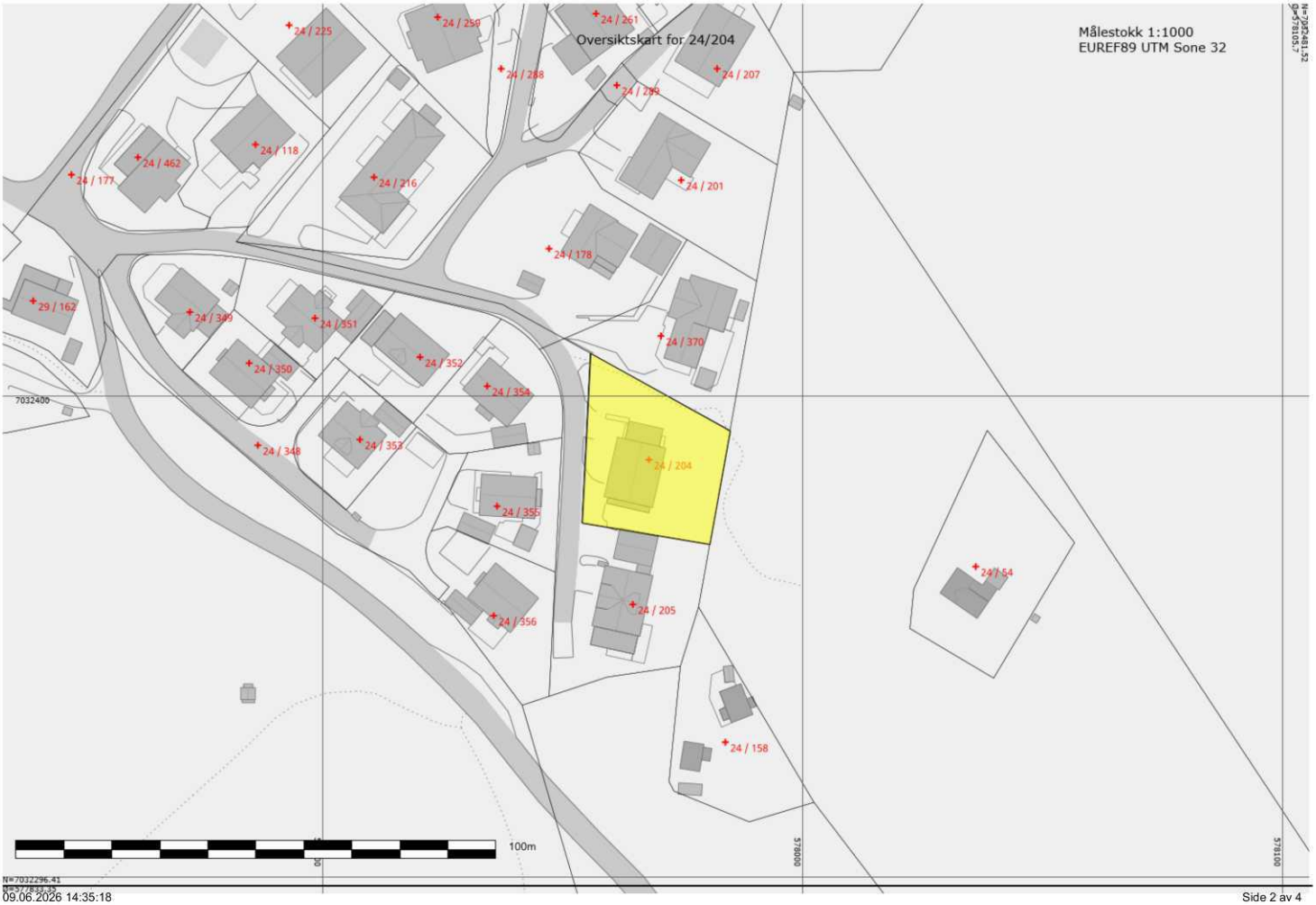
Trondheim

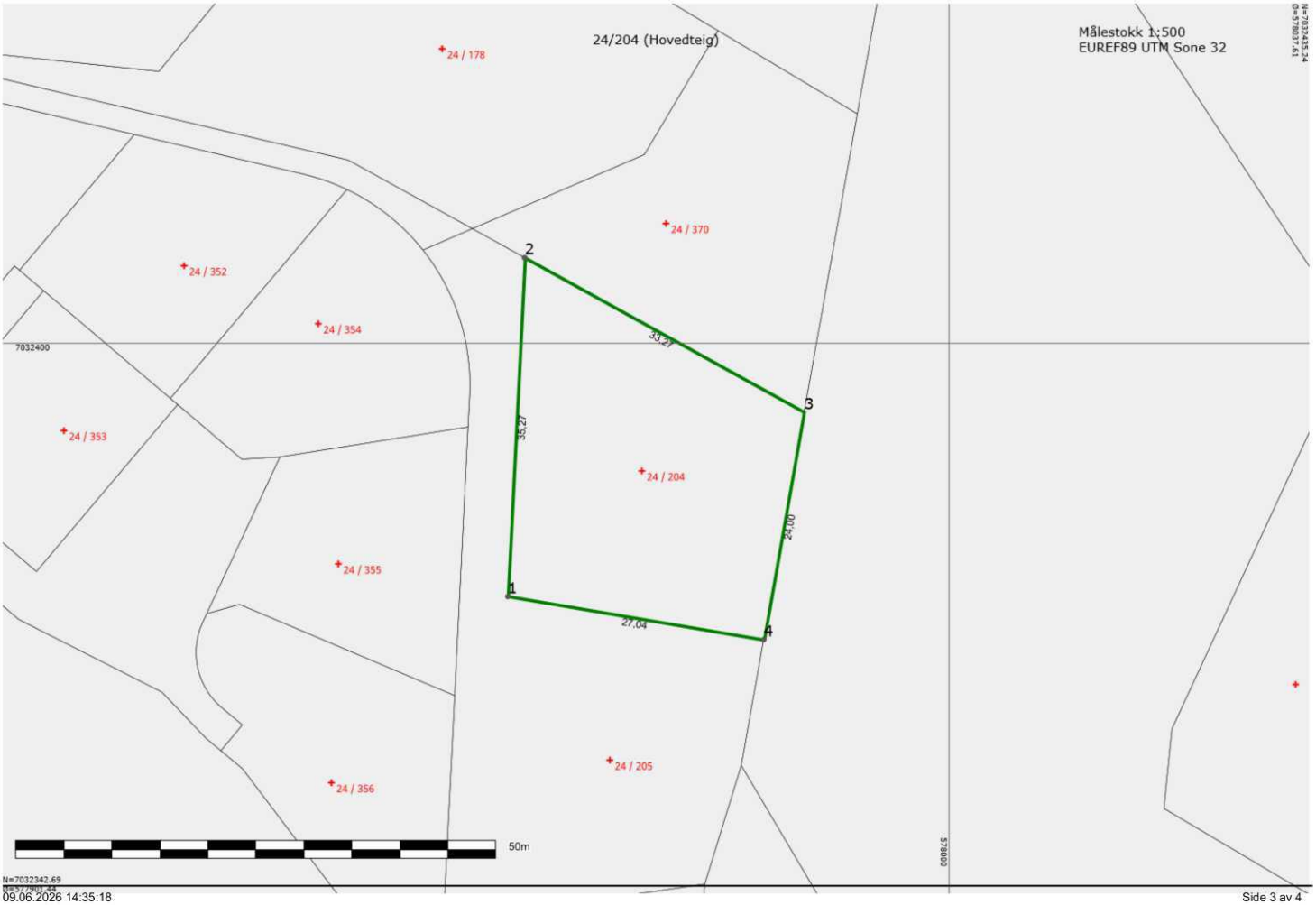
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**24**	**204**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 24/204
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
24 / 225
24 / 259
24 / 261
24 / 268
24 / 207
24 / 269
24 / 462
24 / 118
24 / 177
24 / 216
24 / 201
24 / 178
29 / 162
24 / 349
24 / 351
24 / 370
24 / 350
24 / 352
24 / 354
7032400
24 / 348
24 / 353
24 / 204
24 / 355
24 / 54
24 / 205
24 / 356
24 / 158
100m
578000
578100


24/204 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
24 / 178
24 / 370
24 / 352
24 / 354
24 / 353
24 / 204
24 / 355
24 / 205
24 / 356
7032400
579000
1
2
3
4
33,27
35,27
24,00
27,04
50m

Areal og koordinater

Areal: 851,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032386,64 Øst: 577968,06

Ytre avgrensning

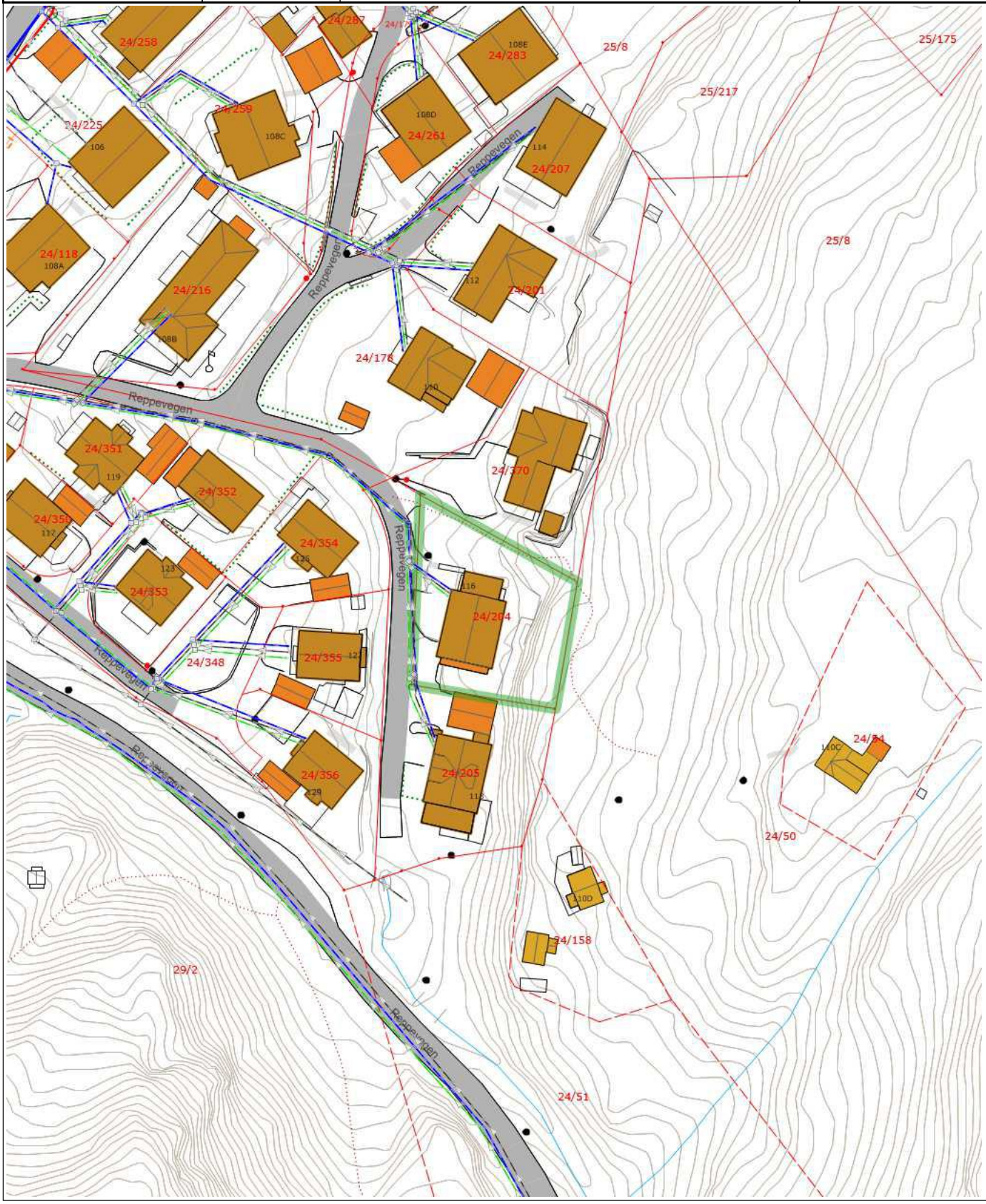
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032373,59	577954,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,27	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032408,82	577955,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			33,27	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032392,74	577984,97	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			24,00	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032369,11	577980,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,04	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 204	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reppevegen 116 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Høydekurve
- Veg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

PS 45/2025 Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling

Bystyrets behandling i møte den 27.03.2025:

Vedtak:
1. Bystyret vedtar forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 som vist på kart i målestokk 1:40 000, senest datert 5.2.2025, og med bestemmelser senest datert 25.2.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 5.2.2025. Unntatt fra dette er område 50 Bratsbergvegen 139, der bystyrets vedtak av 26.9.2024 opprettholdes, og sendes til kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.
2. Arealdelen vedtas med rettsvirkning ved Bystyrets vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Dette med unntak av de klart avgrensede deler av planen som det er knyttet innsigelser til, jf. plan- og bygningsloven § 11-16. Disse tas opp til mekling og eventuell videre behandling hos Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 5-6. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15 .
3. § 24.4.1, fjerde avsnitt (tredje retningslinje) endres fra:
På Tiller i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.
Til:
På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

I forlengelse av dette endres § 18 Rett virksomhet på rett sted, fjerde kulepunkt, tredje setning fra:
Forretning for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller.
Til:
Forretning for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga.

Plankartet merkes med NF på arealene på Tunga som er satt av til næringsvirksomhet med avgrensning som i KU 953a.

Behandling:
Roar Aas fremmet følgende utsettelsesforslag "Utsett saken":
"Ingen skjønner konsekvenser av notat 45/25, saken utsettes".

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Tilleggspunkt 3: Rotvoll til LNFR" på vegne av SV, R, Uavh.:
Bystyret viser til Stortingets skjerpede føringer for jordvern fra 2023. 912 Øvre Rotvoll (trekanten) og 911 Øvre Rotvoll sør reguleres til formålet LNFR.

Berit Tiller (H) fremmet følgende tilleggsforslag "Retningslinjene § 24.4.1, plasskrevende

varegrupper og § 18 Rett virksomhet på rett sted" på vegne av H, KrF,MDG, PP, V, SP:
Forslag til vedtak KPA:

§ 24.4.1, fjerde avsnitt (tredje retningslinje) endres fra:
På Tiller i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

Til:
På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

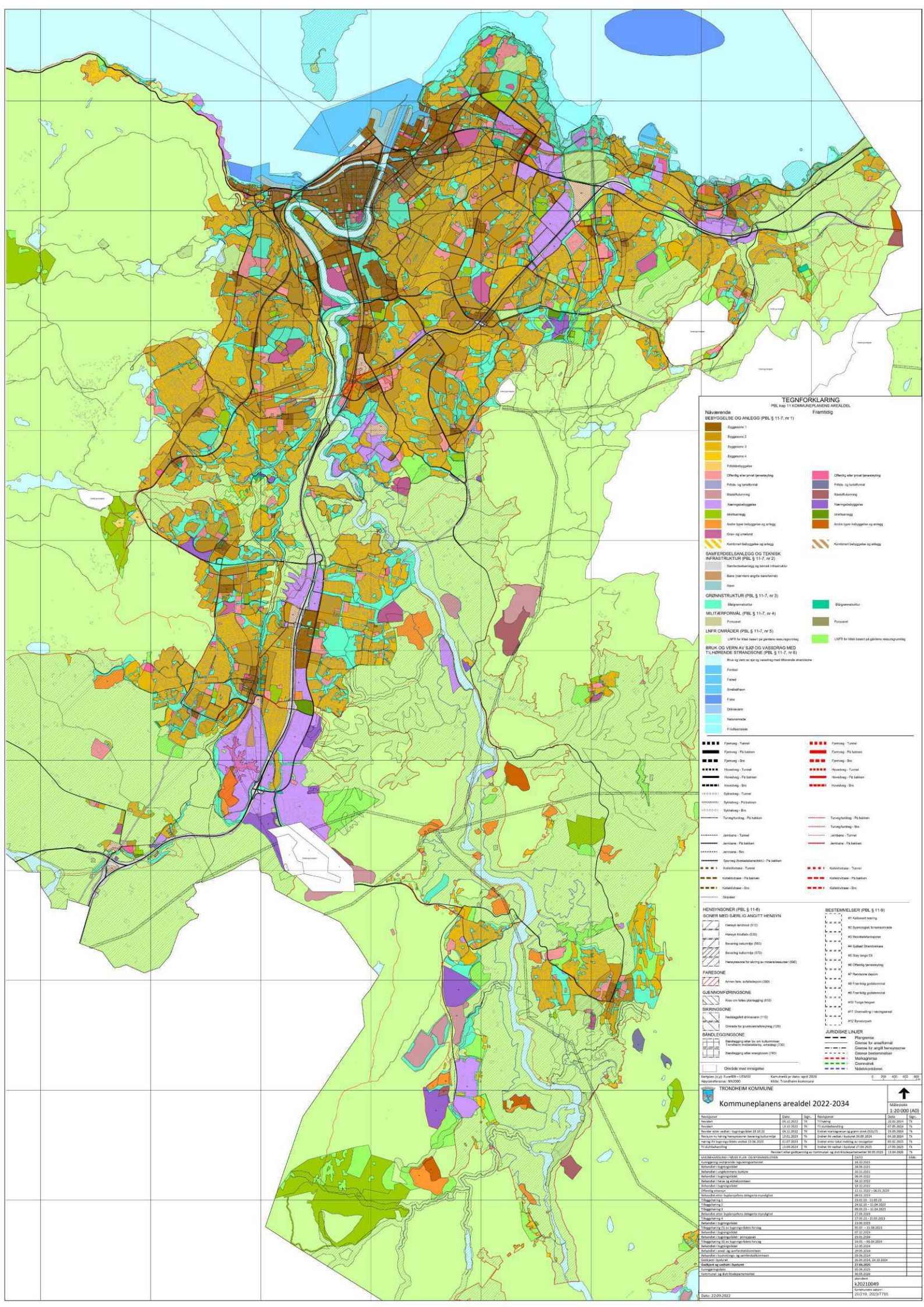
I forlengelse av dette endres § 18 Rett virksomhet på rett sted, fjerde kulepunkt, tredje setning fra:
Forretning for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller.

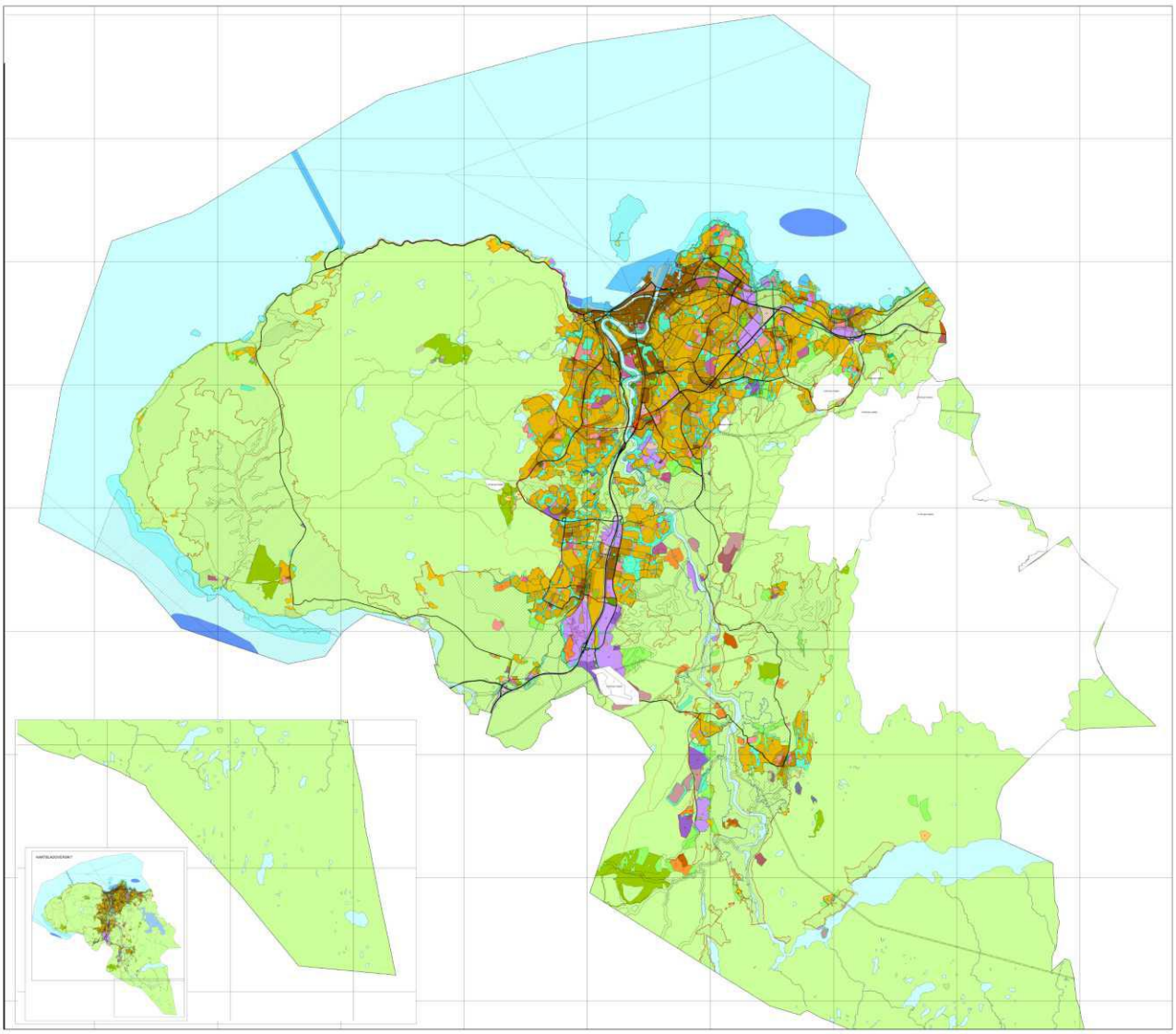
Til:
Forretning for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga.

Plankartet merkes med NF på arealene på Tunga som er satt av til næringsvirksomhet med avgrensning som i KU 953a.

Roar Aas (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag "Sikre næringsareal":
Jesmokilden (Leinstrand Vassverk) betjener få hus og disse er også koblet til Trondheim kommune sin vannforsyning. Det er derfor mulig å finne gode løsninger på håndtering av Jesmokilden noe som vil avklares ifm reguleringsplanen. Det er svært viktig at man nå får avklart og klargjort næringsarealene på Torgård raskt. Bystyret ber derfor om at man opprettholder arealet som næringsområde i plankartet og samtidig går i lokal mekling for å finne en løsning som ivaretar vannbehovet for de berørte og som samtidig klargjør næringsarealene. Bystyret mener det ikke er behov for å sende denne saken til departementet for avklaring tilsvarende som for Jonsvannet.

Votering:
Aas utsettelsesforslag fikk 22 stemmer (16 Ap, 4 FrP, 1 PP, Uavh.) mot 44 stemmer (19 H, 1 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 2 PP, SP, KrF) og falt.
Innstillingen ble vedtat med 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 3 PP, SP, KrF, Uavh.) mot 4 stemmer (4 FrP).
Næss Bergsengs forslag "Tilleggspunkt 3: Rotvoll til LNFR" fikk 13 stemmer (9 SV, 3 R, Uavh.) mot 54 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, SP, KrF) og falt.
Tillers fellesforslag "Retningslinjene § 24.4.1, plasskrevende varegrupper og § 18 Rett virksomhet på rett sted" fikk 54 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, SP, KrF) mot 13 stemmer (9 SV, 3 R, Uavh.) og ble vedtatt.
Aas forslag "Sikre næringsareal" fikk 23 stemmer (17 Ap, 4 FrP, 1 PP, Uavh) mot 44 stemmer (20 H, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 2 PP, SP, KrF) og falt.


TEGNFORKLARING
PBL kap 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Nåværende
Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Byggeområde 1
Byggeområde 2
Byggeområde 3
Byggeområde 4
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Ildsted/flytkonning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grav- og urneland
Kombinert bebyggelse og anlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Bane (nærmere angitte baneformål)
Havn
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Blågrønnstruktur
MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)
Forsvaret
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Fjordal
Fjellet
Småbåthavn
Fiske
Drikkevann
Naturområde
Friluftsområde
Fjernveg - Tunnel
Fjernveg - På bakken
Fjernveg - Bru
Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bru
Sykkelveg - Tunnel
Sykkelveg - På bakken
Sykkelveg - Bru
Turveg/fortau - På bakken
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Bru
Sporveg (forstadsbane/trikk) - På bakken
Kabelbane - Tunnel
Kabelbane - På bakken
Kabelbane - Bru
Skipsled
HENSYNSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Hensyn landskap (510)
Hensyn friluftsliv (530)
Bevaring naturmiljø (550)
Bevaring kulturmiljø (570)
Hensynssone for sikring av mineralressurser (590)
FARESONE
Annen fare: avfallsdeponi (390)
GJENNOMFØRINGSSONE
Krav om felles planlegging (810)
SIKRINGSSONE
Nedslagsfelt drikkevann (110)
Område for grunnvannsforekomst (120)
BÅNDLEGGINGSONE
Båndlegging etter lov om kulturminner. Trondheim middelalderby, arkeologi (730)
Båndlegging etter energiloven (740)
Område med innsigelse
BESTEMMELSER (PBL § 11-9)
#1 Kalkverrt næring
#2 Dyrkningsgt forbeksområde
#3 Mindreforkunjoner
#4 Sjøbad Strandmikaa
#5 Støy langs E6
#6 Offentlig tjenesteyting
#7 Randsone deponi
#8 Framtidig godsterminal
#9 Framtidig godsterminal
#10 Tunga fengsel
#11 Overnatting i næringsareal
#12 Bynaturpark
JURIDISKE LINJER
Plangrense
Grense for arealformål
Grense for angitt hensynssone
Grense bestemmelser
Merkagrense
Grenmarkrik
Nidelvkvrådsen
Kartgrunn (c)(c) TuneWEB – UTM33
Høydereferanse: NN2000
Kartutsnitt pr dato: april 2026
Kilde: Trondheim kommune
0 700 400 600 800 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Målestokk 1:20 000 (A0)
Revisjoner
Revidert 04.10.2022 TK
Revidert 13.10.2022 TK
Revidert etter vedtak i bygningsrådet 23.10.22 04.11.2022 TK
Revisjon av hensyn bevaring kulturmiljø 10.01.2023 TK
Justering av hensynssoner bevaring kulturmiljø 01.07.2023 TK
Justering av hensynssoner bevaring kulturmiljø 15.09.2023 TK
Revisjoner
Tilrådning 25.02.2024 TK
Til utsmbehandling 07.05.2024 TK
Endret markagrense og grønn strek (521/7) 28.05.2024 TK
Endret iht vedtak i bystyret 26.05.2024 04.10.2024 TK
Endret etter lokal innsigelse av innsigelser 05.02.2025 TK
Endret iht vedtak i bystyret 27.05.2025 27.06.2025 TK
Revidert etter godkjenning av kommunal- og distriktsdepartementet 30.05.2026 13.04.2026 TK
SAKSBEHANDLING – NEVE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøring oppstarts regulering
Behandlet i bygningsrådet
Behandlet i utvalg kommunal bystyre
Behandlet i bygningsrådet
Behandlet i faste og eldreråd
Behandlet i bygningsrådet
Offentlig ettersyn
Behandlet etter bystyrets delegerte myndighet
Tilbaggehaing 1
Tilbaggehaing 2
Tilbaggehaing 3
Behandlet etter bystyrets delegerte myndighet
Tilbaggehaing 4
Behandlet i bygningsrådet
Tilbaggehaing (5) av bygningsrådets forslag
Behandlet i bygningsrådet
Behandlet i utvalg for samferdselskommiteen
Behandlet i bystyrets- og samferdselskommiteen
Godkjent i bystyret
Godkjent og vedtatt i bystyret
Kunngjøringsdato
kommunal- og distriktsdepartementet
DATO
14.10.2021
28.06.2021
10.11.2021
06.04.2022
04.10.2022
14.10.2022
12.11.2022 – 06.01.2023
09.01.2023
23.01.23 – 13.03.23
24.02.23 – 31.04.2023
09.05.23 – 31.04.2023
27.06.2023
27.06.23. – 25.05.2023
13.06.2023
05.07. – 21.08.2023
07.12.2023
23.01.2024
24.05. – 05.06.2024
12.05.2024
29.05.2024
05.06.2024
26.05.2024, 04.10.2024
27.05.2025
05.06.2025
30.05.2026
utendørs
k20210049
Kommunens saksnr.:
20/2/19, 2023/77765
Dato: 22.09.2022



TEGNFORKLARING

PBL lag 71 KONSEKVENSUTREDNING ARKEOLOGI

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Boliger 1
Boliger 2
Boliger 3
Boliger 4
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Sport- og rekreasjon
Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Bane (eksisterer ingen banetrafikk)
Hamn

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

Rekreasjonsformål

MILJØINFORMASJON (PBL § 11-7, nr 4)

Fornminne

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

LNFR for blide basert på gårdsnær landbruksdrift

SJØ OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

Sjø

Framtid

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Boliger 1
Boliger 2
Boliger 3
Boliger 4
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

Rekreasjonsformål

MILJØINFORMASJON (PBL § 11-7, nr 4)

Fornminne

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

LNFR for blide basert på gårdsnær landbruksdrift

SJØ OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

Sjø

Fylkesvei - Tunnel
Fylkesvei - På bakken
Fylkesvei - Bru
Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bru
Sykkelveg - Tunnel
Sykkelveg - På bakken
Sykkelveg - Bru
Turveg/undveg - På bakken
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Bru
Sporveg (forskjellig fra trikk) - På bakken
Kabelbane - Tunnel
Kabelbane - På bakken
Kabelbane - Bru
Ferjeleie

Turveg/undveg - På bakken
Turveg/undveg - Bru
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Kabelbane - Tunnel
Kabelbane - På bakken
Kabelbane - Bru

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

Hensyn landbruk (H10)
Hensyn friluftsliv (H20)
Bevaring kulturmiljø (H50)
Bevaring kulturmiljø (H70)
Hensynssone for vilt-trekk av immateriell kulturarv (H80)

FARESONE

Annen fare, skredfare/grunn (H86)

GJENVINNINGSSONE

Vern om fellas planlegging (H11)

SKRINGSSONE

Hensynssone for vilt-trekk av immateriell kulturarv (H80)

SÆRLIG HENSYNSSONE

Bevaring eller ny etablering av kulturmiljø, Fornminne hensynssone, arkeologi (H730)
Bevaring eller ny etablering av kulturmiljø, Fornminne hensynssone, arkeologi (H730)

Område med innsigelse

BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

H Kollektivt nærmiljø
H Kollektivt nærmiljø
H Miljøkvalitetskrav
H Sykkel Utbyggingsområde
H Skip langs E6
H Offentlig tjenesteyting
H Fornminne (kopi)
H Fornminne gravplasser
H Fornminne gravplasser
H Turveg Singsås
H Overnatting i hamngjelet
H Kulturarvsområde

JURIDISKE LINJER

Plangrense
Grense for arealformål
Grense for angitt hensynssone
Grense for bestemmelse
Vannkant
Grenseskjel
Matrikkelkommune

Koordinatsystem: EUREF89 – UTM33
Høydereferanse: NN2000

Kartprojeksjon er direkte oppmåling
Kilder: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022-2036

Målestokk ved A3 1:40 000 (A0)

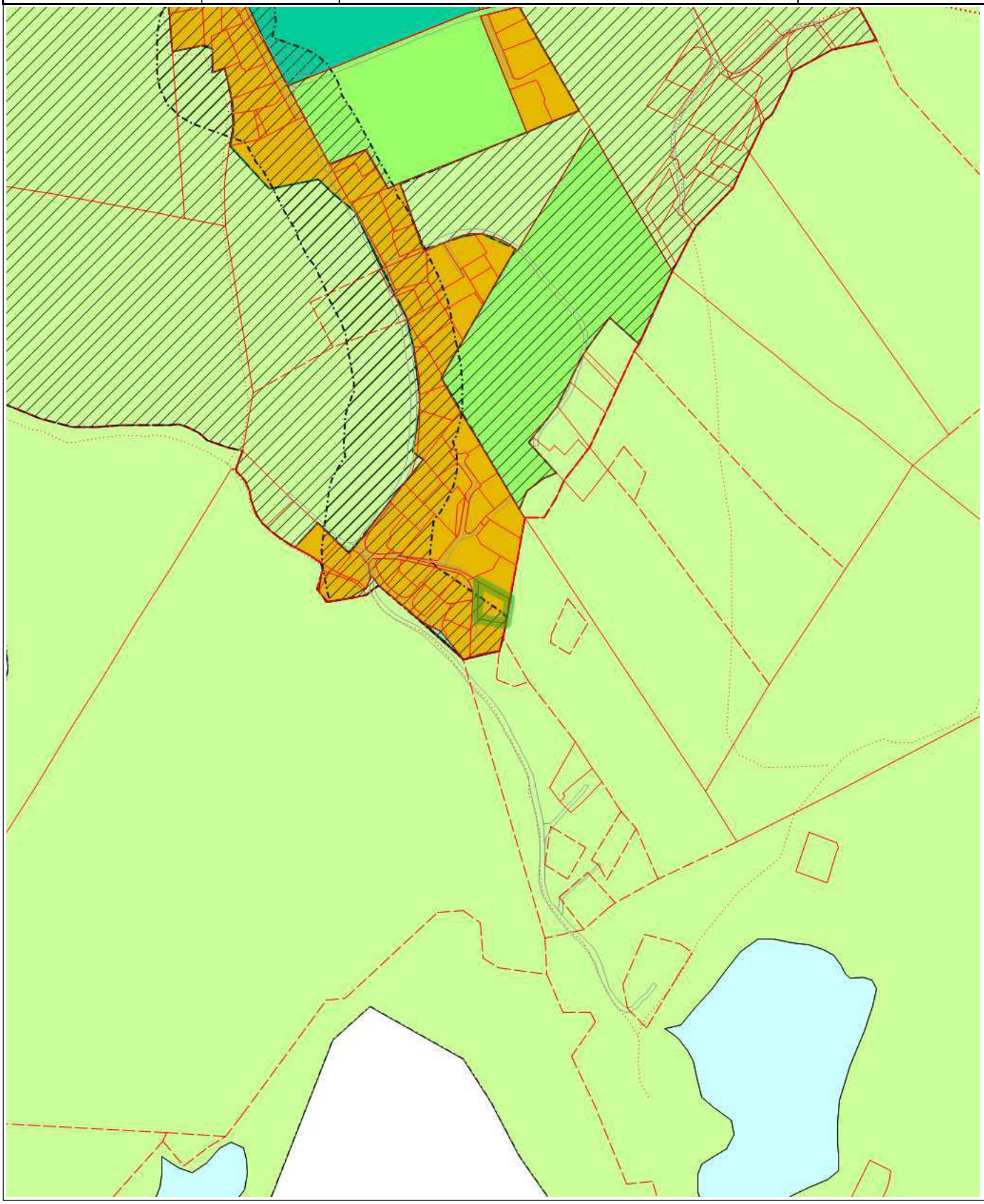
Revisjon	Dato	Sign.	Merknader	Dato	Sign.
Revisjon 1	15.06.2022	TE	Til kunngjøring	15.06.2022	TE
Revisjon 2	23.09.2022	TE	Til kunngjøring	23.09.2022	TE
Revisjon etter vedtatt i bygningsrådet 08.12.22	08.12.2022	TE	Vedtatt innsigelse og oppdatert kart 01/23	09.06.2023	TE
Revisjon av hensyn hensynssone bevaring kulturmiljø	23.01.2024	TE	Endret fil vedtatt i bystyret 19.06.2024	04.06.2024

Trondheim

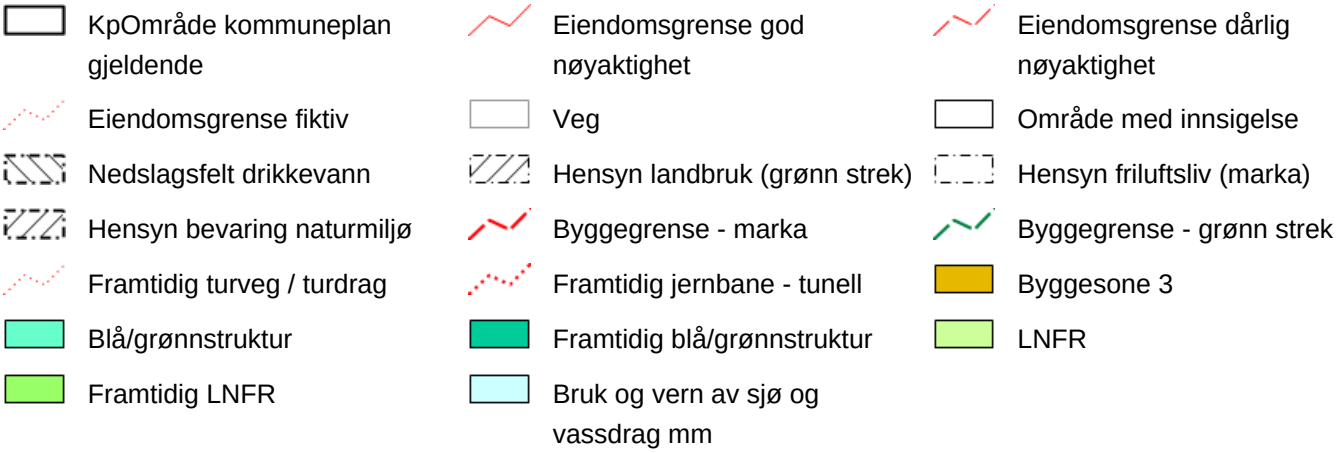
Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 204	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reppevegen 116 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

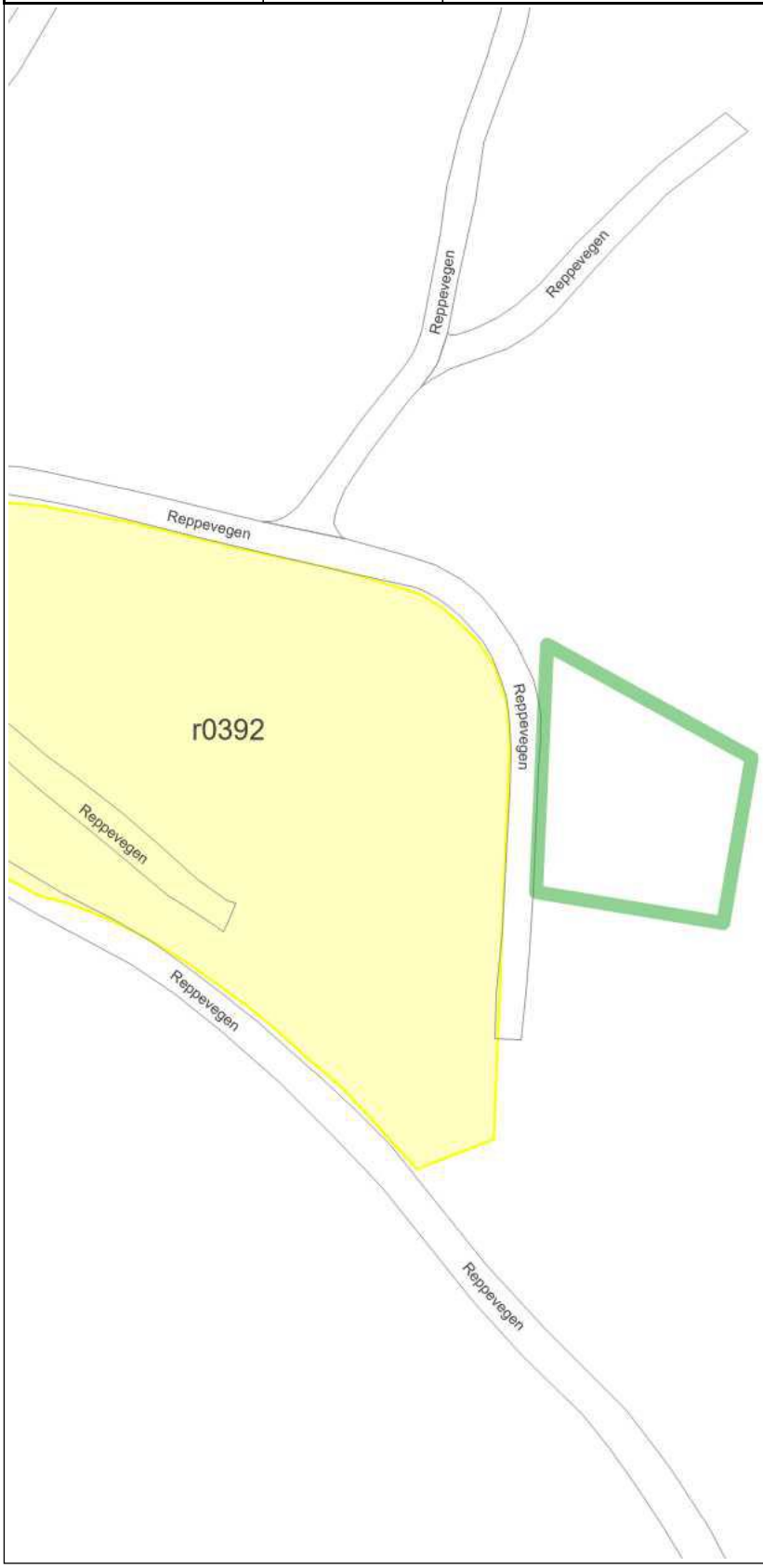


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 204	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reppevegen 116 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 204	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reppevegen 116 7054 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpGrense

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 1162/79

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Bente Nilsen
Ranheimshøgda 9 B
7053 RANHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	"Hyggebo", (Parsell av Ranheimskleiv 1, 24/177)
BYGGHERRE	Bente Nilsen
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 10.7.1979
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 10.7.79
Arbeidet er besiktiget 9.12.80
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

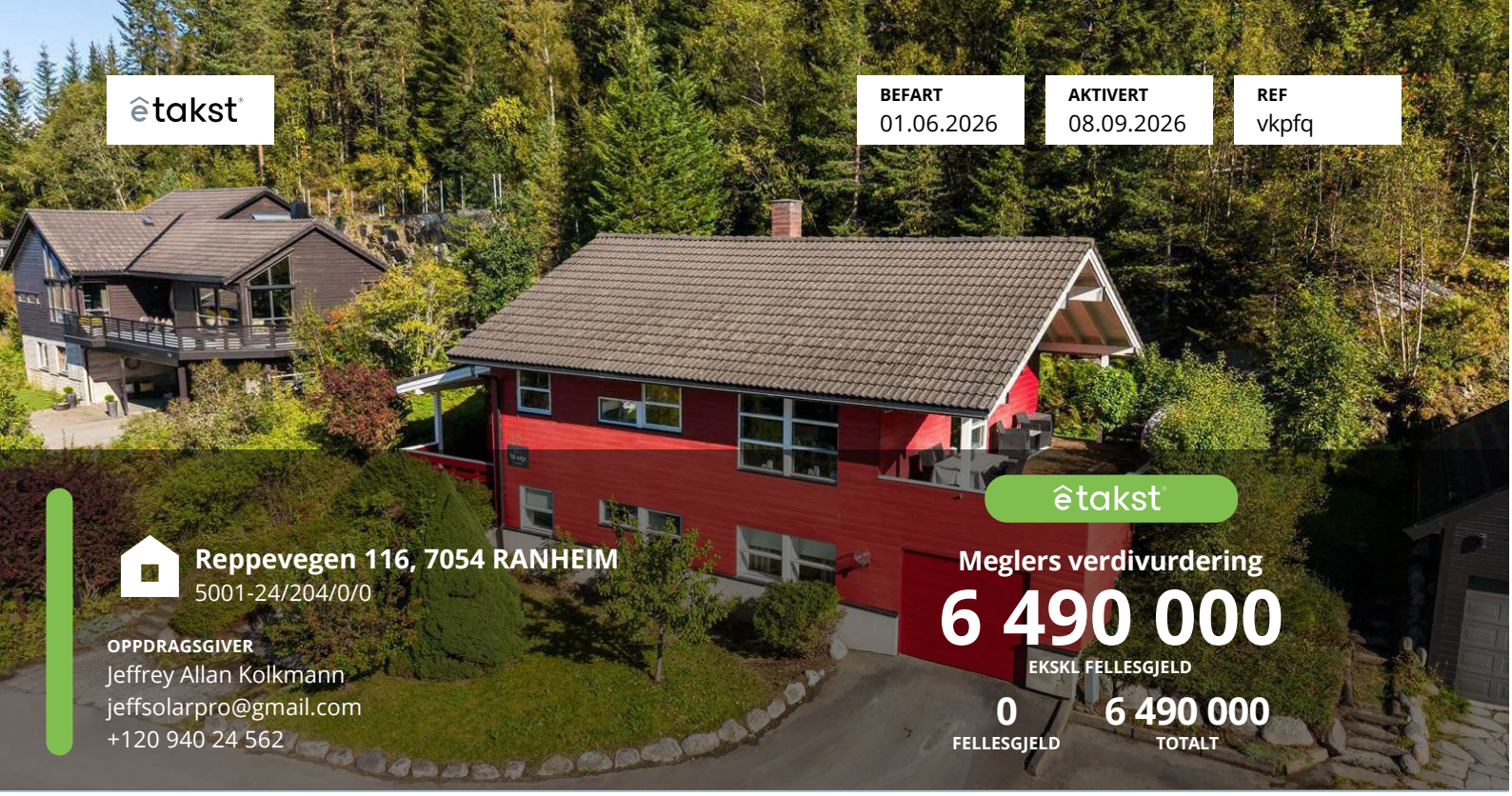
☒ for nevnte: Enebolig
☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 10/12.80

H Olsen



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
01.06.2026	08.09.2026	vkpfq

Reppevegen 116, 7054 RANHEIM
5001-24/204/0/0

OPPDRAGSGIVER
Jeffrey Allan Kolkmann
jeffsolarpro@gmail.com
+120 940 24 562

etakst

Meglers verdivurdering

6 490 000

EKSKL FELLESGJELD

0	6 490 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1980
Soverom	3
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	195 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Reppevegen 127, 7054 Ranheim	03.11.2022	6 400 000	0	6 400 000	2000	159 m²
Reppevegen 57B, 7054 Ranheim	09.01.2023	7 575 000	0	7 575 000	2019	154 m²
Reppevegen 125, 7054 Ranheim	25.10.2023	6 250 000	0	6 250 000	2001	168 m²

Innholdsrik enebolig med flott utsikt mot fjorden og garasje. Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet i enden av en blindvei på Reppe. Her bor man i stille og rolige omgivelser med friluftsområder og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Boligen har en flott planløsning fordelt over tre plan og har et samlet areal på 195 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

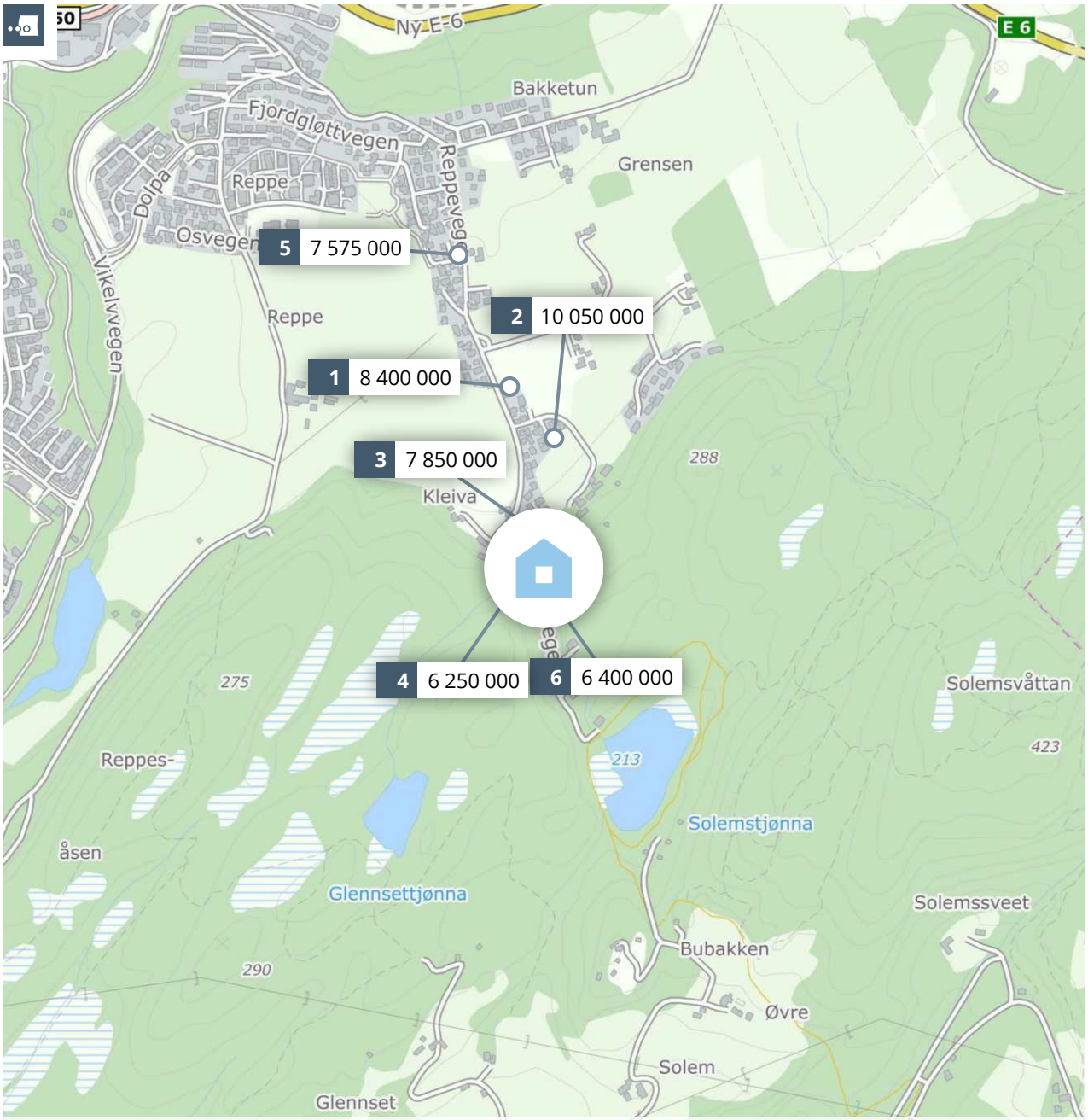
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

REPPEVEGEN 116

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 08.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Reppevegen 116, 7054 RANHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 24 BNR 204 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 4

Verdivurdert til

6 490 000

-	6 490 000	33 282
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reppevegen 80				13.10.2025	8 500 000	**8 400 000**	-	8 400 000	**60 870**
	138 m²	2018	490 m²	4 sov						
2	Reppevegen 88 G				04.09.2025	9 190 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**45 682**
	220 m²	2021	452 m²	4 sov						
3	Reppevegen 108 C				15.10.2024	7 750 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**33 547**
	234 m²	1987	911 m²	5 sov						
4	Reppevegen 125				25.10.2023	6 350 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**37 202**
	168 m²	2001	542 m²	3 sov						
5	Reppevegen 57 B				09.01.2023	7 250 000	**7 575 000**	0	7 575 000	**49 188**
	154 m²	2019	439 m²	3 sov						
6	Reppevegen 127				03.11.2022	6 790 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**40 252**
	159 m²	2000	487 m²	4 sov						

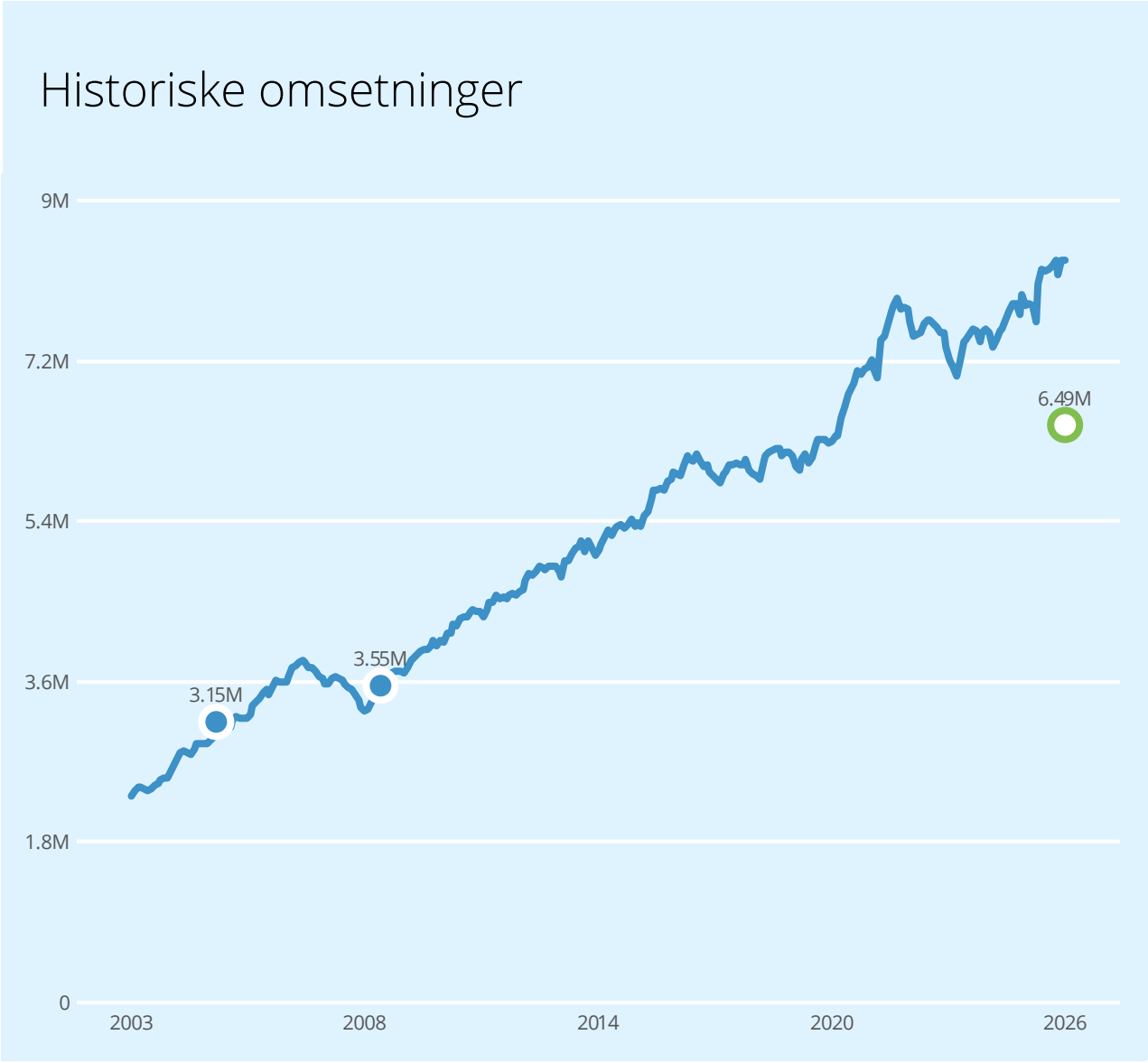
Innholdsrik enebolig med flott utsikt mot fjorden og garasje. Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet i enden av en blindvei på Reppe. Her bor man i stille og rolige omgivelser med friluftsområder og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Boligen har en flott planløsning fordelt over tre plan og har et samlet areal på 195 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.09.2014		08.09.2014	-	4 000 000	-	4 000 000	2
03.04.2009	07.05.2009	10.08.2009	3 800 000	3 550 000	-	3 550 000	
04.03.2005	09.03.2005	02.11.2005	2 650 000	3 150 000	-	3 150 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 7054 RANHEIM nå

1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Eneboliger solgt i 7054 RANHEIM siste 12 mnd

16
eneboliger solgt

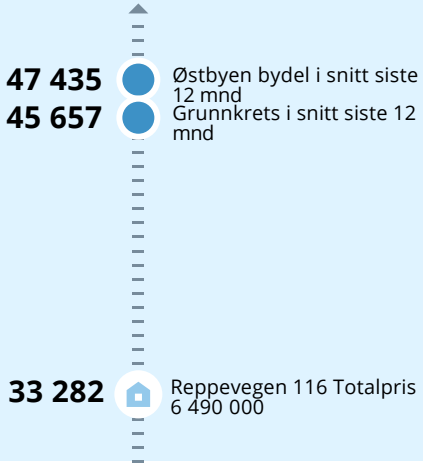


Solgt i snitt i løpet av

68
dager

for 4.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Reppevegen 116, 7054 Ranheim
Gnr. 24, Bnr. 204, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260233

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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