

PROAKTIV

3 eksklusive eneboliger

Med fantastisk fjordutsikt



RANHEIMSVEN 305

Pris: kr. 13.950.000,-





Våre kontorer

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

PROSJEKTET

**Adresse**

Ranheimsvegen 305, 7055 RANHEIM

Gnr./Bnr.

Gnr. 26, bnr. 14, i Trondheim kommune

Boligtype

Enebolig

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2026

Pris

Fra kr. 13 950 000,-
+ omkostninger. Se prisliste.

BRA

BRA - Bolig A: 239,9 kvm

BRA - Bolig B: 239,9 kvm

BRA - Bolig C: 275,8 kvm

Tomteareal

Tomten er på til sammen ca 1.789 kvm. Alle boligene vil få seksjonert inn sin eiendomstomt i henhold til kartutsnitt.

Tomt A: ca. 746 kvm

Tomt B: ca 523 kvm

Tomt C: ca 567 kvm

Garasje/Parkering

Alle eneboligene har 2 parkeringsplasser hver. Bolig A og B har parkering i carport og på oppstillingsplass, mens den bolig C har 2 parkeringsplasser i garasje.



INNHold

1

Prosjektet

4

En ny hverdag

9

Kontorets side

10

Nærområdet

14

Informasjon om
boligen

25

Planskisser

32

Beskrivelse

37

Prisliste

38

Vedlegg



PARTNER/ AVD. LEDER NYBYGG/
EIENDOMSMEGLER MNEF

Kristoffer Menne

Mobil: 940 05 999

E-post: Km@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Trondheim Sentrum

Telefon: 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org. nummer: 983 374 654

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Kristoffer Menne

ANSVARLIG MEGLER

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet. Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling. Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelagsområdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune.

som gjenspeiler seg i svært fornøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe



For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk.
Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor
stadig flere som velger Proaktiv når de skal selge sin bolig.
Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at
salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både
for utbygger og den som kjøper.



PROAKTIV



FLERE PROSJEKTER DE HAR
BYGGET OG SKAL BYGGE

Utbygger: Fagsnekkern Robert Hilstad AS

FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS

Fokus på eksepsjonelt godt håndtverk og fornøyde kunder

Fagsnekkern Robert Hilstad AS er en totalentreprenør med base i Trondheim. Etter 25 år i bransjen har vi opparbeidet god kompetanse og bred erfaring fra mange varierte oppdrag innenfor flere områder. Vi har gode samarbeidspartnere innenfor alle fagfelt og sørger for fin flyt og gjennomgående høy standard på alle leverte produkt. Vårt fokus er eksepsjonelt godt håndtverk og fornøyde kunder. Vi har i lang tid basert oss på å bli anbefalt videre av fornøyde kunder.

Vi har siste 10 år hatt fokus på utvikling av eiendommer og oppføring av nye boliger tilpasset hver enkelt tomt, dette begrenser vår mulighet til å følge opp private henvendelser og småjobber. Bedriften er medlem av Norges byggmesterforbund og Trondheim byggmesterlaug. Bedriften er godkjent opplæringsbedrift og tar ansvar for opplæring av nye tømrere.



LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler.»

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler. For det første en meget hyggelig megler, imøtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

« Ved å bruke Kristoffer i vår salgsprosess følte vi oss veldig godt ivaretatt. Prosessen var ryddig og trygg. En meget hyggelig og dyktig megler fra proaktiv»

Huseier: Marianne C Sigerstad

“Trygt og profesjonelt gjennom hele prosessen. Gode råd som gir trygghet for at vi oppnår den salgssummen vi ønsker.”

Navn: Solhaug & Reiten AS,

En hyggelig, blid og trivelig megler som hadde stell på hele prosessen.
«Kjæmpekar»

Navn: Terje Forbord

«Å bli møtt av en engasjert og kunnskapsrik megler gjorde mitt første boligkjøp til drøm.»

Namn: Andrea Demetriades-Frigård

Dedikert, tett oppfølging, imøtekommende, utmerket service, god kundeforståelse, helhetsforståelse og grundig i all forberedelse. Tilfredsstilte alle forventninger gjennom hele prosessen.

Navn: Frode Thuv Knudsen

God kontakt/kommunikasjon med megler, seriøs og god og rask sakbehandling. Pris og oppgjør iht. avtale.

Navn: Eyvind W Moen Risnes

Kompetent, nøyaktig og ærlig. God gjennomtenkt prosess, god kommunikasjon og god på oppfølging

Huseier: Sanne Løfsnæs Haagensen



Trondheim Sentrum

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte

Mål: Rett eiendom til rett kjøper

”

Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.



Beliggenhet

2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4.

Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser

Proaktiv Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, 7042
Trondheim

Tlf.: 73 99 22 55

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom



RANHEIM

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligene har en attraktiv beliggenhet på Ranheim, med umiddelbar nærhet til sjøen og Trondheimsfjorden. Her bor man i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området passer godt for familier, par og andre som ønsker en tilbaketrukket tilværelse uten å gi avkall på nærheten til Trondheim sentrum.

Nærheten til sjøen er en av beliggenhetens fremste kvaliteter. Langs fjorden finnes flotte områder for tur og rekreasjon, med gode muligheter for både rolige spaserturer og aktivitet i vakre omgivelser. De sjønære omgivelsene gir området en åpen og landlig karakter, samtidig som Ranheim er et veletablert boligområde med et godt utbygd tilbud.

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Være Ranheimsvegen Linje 106	1 min 🚶 0.1 km
🚊 Ranheim stasjon Linje R60, R70	20 min 🚶 1.8 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 🚗 9.6 km
✈ Trondheim Værnes	22 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 🚶 1.6 km
Kiwi Humlehaugen PostNord	4 min 🚗 1.9 km

VARER/TJENESTER

🛒 Grilstadporten kjøpesenter	9 min 🚗
🏪 Apotek 1 Malvik	6 min 🚗

SPORT

⚽ Væretrøa kunstgressbane 5år Fotball	16 min 🚶 1.3 km
⚽ Saksvik skole Ballspill, fotball	4 min 🚗 2.2 km
🏊 Sport og Trim	5 min 🚗
🏊 3T-Ranheim	6 min 🚗

«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, blant annet Bunnpris Hundhamaren og Kiwi Humlehaugen. Grilstadporten ligger også i nærheten og byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud. For den aktive finnes blant annet Væretrøa kunstgressbane, Sport og Trim og 3T Ranheim innen kort avstand. Fra boligene er det også kort vei til flere barnehager og skoler, blant annet Hansbakken skole, Humlehaugen Doremi barnehage og Sjølyst Fus barnehage.

Det er svært gode kollektivforbindelser i nærområdet. Nærmeste bussholdeplass ligger omtrent 100 meter unna, mens Ranheim stasjon ligger ca. 1,8 kilometer fra eiendommene. Med bil er det enkel adkomst til både Trondheim sentrum og Værnes. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av nærhet til sjøen, naturskjønne omgivelser og enkel tilgang til alt man behøver i hverdagen.

Bebyggelse

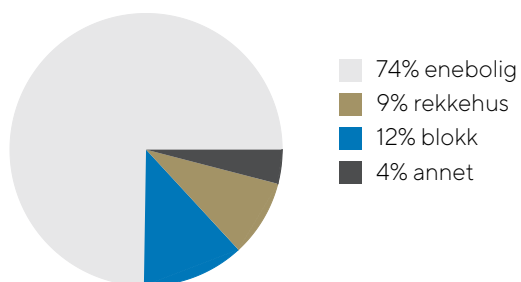
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

Tast inn "Ranheimsvegen 305" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.



BOLIGMASSE



SKOLER

Hansbakken skole (1-7 kl.) 184 elever, 12 klasser	14 min  1.2 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	6 min  3.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	8 min  5 km
Malvik videregående skole 400 elever	6 min  4 km
Cissi Klein videregående skole	7 min 

BARNEHAGER

Humlehaugen Doremi barnehage (1-5 år) 90 barn	17 min  1.4 km
Sjølyst Fus barnehage (0-5 år) 59 barn	21 min  1.9 km
Saksvik barnehage (1-5 år) 100 barn	4 min  2.1 km



VELKOMMEN TIL RANHEIMSVEGEN 305

Vi starter utendørs – eneboligene har flotte uteplasser med terrasse og hage.

Om prosjektet

Proaktiv Eiendomsmegling ved Kristoffer Menne har gleden av å presentere tre romslige og moderne eneboliger med fantastisk fjordutsikt i Ranheimsvegen 305. Boligene har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Ranheim, i rolige og skjermede omgivelser.

Eneboligene har et bruksareal fra ca. 239,9 til 275,8 kvm, fordelt over tre etasjer. Samtlige boliger inneholder fem soverom og har en innholdsrik planløsning som egner seg godt for familier. Soverommene ligger i første og sokkeletasjen, mens andre etasje utgjør boligens naturlige samlingspunkt. Her er det en romslig og åpen stue og kjøkkenløsning med god plass til spisegruppe, loungesone og mediakrok. Store vindusflater fremhever utsikten og skaper lyse og luftige oppholdsrom.

Alle boligene får vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og avtrekksvarmepumpe.

Bolig A og B:

Eneboligene har et bruksareal på ca. 239,9 kvm. Entréen vil ha gråbeige fliser i formatet 60x60 cm og god plass til garderobeløsning. Herfra er det også en innvendig trapp som leder videre til boligens øvrige etasjer. Første etasje inneholder fire soverom på henholdsvis ca. 7,3 kvm, 9 kvm, 10,6 kvm og 14 kvm. I samme etasje er det et romslig og moderne bad med 60x60 cm fliser.

I andre etasje er det en lys og romslig stue og kjøkkenløsning med en gjennomtenkt planløsning. Her er det god plass til flere soner og kjøkkenøyen bidrar til en sosial og åpen romfølelse. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og fremhever den flotte utsikten over fjorden. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse hvor fine sommerdager kan nytes til det fulle. Etasjen har også et praktisk toalettrom. Sokkeletasjen inneholder en romslig kjellerstue, et soverom på ca. 10,2 kvm, kombirom, bad og vaskerom. Badet og vaskerommet har tilsvarende fliser som badet i første etasje og holder samme moderne standard som resten av boligen. Sokkeletasjen har også egen inngang. Boligene har parkering i carport og på egen oppstillingsplass, med mulighet for etablering av ladepunkt for elbil. I bakkant av carporten er det en praktisk sportsbod.

Bolig C:

Denne eneboligen har et bruksareal på ca. 275,8 kvm, og en innholdsrik planløsning fordelt over tre etasjer. Ved inngangspartiet er det en praktisk sportsbod. Entréen har gråbeige fliser og god plass til garderobeløsning, samt trapp til boligens øvrige etasjer. Første etasje består av fire soverom på henholdsvis ca. 8,5 kvm, 8,5 kvm, 8,5 kvm og 14,4 kvm. Etasjen har også en stue på ca. 21,4 kvm, med store vindusflater, samt et stilrent bad med 60x60 cm fliser. Andre etasje utgjør boligens naturlige samlingspunkt, med en lys og luftig stue og kjøkkenløsning.





Den åpne planløsningen gir god plass til spisegruppe, loungesone og mediakrok. Fra stuen er det utgang til en terrasse med fantastisk utsikt over fjorden og etasjen har også et toalettrom. I sokkeletasjen er det kjellerstue, et soverom på ca. 11,1 kvm, kontor, trimrom, bad, vaskerom og bod. Etasjen har også egen inngang. Boligen har parkering i en romslig garasje på ca. 40 kvm, med mulighet for etablering av ladepunkt for elbil.

Kjøkken:
Boligene får et lekkert og moderne kjøkken med kjøkkenøy mot stuen, noe som gir en luftig og sosial romfølelse. Kjøkkeninnredningen leveres av Drømmekjøkkenet med melaminfronter i eik og en laminatbenkeplate. Vasken er helstøpt og leveres i et mørkt og rengjøringsvennlig materiale. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder stekeovn, induksjonstopp (80 cm), kombinert kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin og vegghengt ventilator. Det er muligheter for tilvalg og endringer. Se salgsoppgaven for eksempler.

Utomhus/Tomt

Prosjektet omfatter i dag Gnr. 26 bnr. 14 i Trondheim kommune. Seksjonsnr fastsettes i forbindelse med seksjonering.

Tomten er på til sammen ca 1.789 kvm. Alle boligene vil få seksjonert inn sin egen eiendoms tomt i henhold til kartutsnitt så fremt kommunen godtar dette.

Tomt A: ca. 746 kvm
Tomt B: ca 523 kvm
Tomt C: ca 567 kvm

Tomtearealet må sees som et ca areal da det enda ikke er oppmålt. Skulle arealet være mindre/større enn opplyst er ikke dette en reklamasjon. Skulle ikke kommunen godta seksjoneringen eller av andre hensiktsmessige grunner ikke la seg å gjennomføre seksjonering av utomhusarealet, vil det vedtektsbestemtes

eksklusivt bruksrett tilsvarende kartutsnittet.

Det vil også vedtektsbestemtes at den enkelte eier av husene kan gå rundt sin eiendom samt sette opp stillas/stige eller andre installasjoner for å utføre vedlikehold/oppgraderinger.

Energiløsning og smarthusstyring

Oppvarmingen er basert på vannbåren varme i gulv.

Boligene leveres med en svært energieffektiv oppvarmingsløsning bestående av vannbåren gulvvarme i alle etasjer, kombinert med Flexit EcoNordic WH4 avtrekksvarmepumpe. Systemet gjenvinner varme fra ventilasjonsluften og bruker denne til både romoppvarming og produksjon av varmt tappevann. Dette gir meget lavt energiforbruk, høy komfort og en stabil innnetemperatur gjennom hele året.

Vannbåren varme:

Vannbårensystemet gir en jevn varme i huset, og bidrar til et behagelig og godt innneklima. Temperaturen styrer du med tradisjonelle romtermostater, eller et sentralt varmestyringssystem. Dermed kan du stille inn temperaturen du ønsker i hvert enkelt rom. Du får økt bokomfort og et lavere energibruk.

Vannbåren varme egner seg godt for deg som:

- Ønsker en jevn og god fordeling av varmen i hele boligen.
- Ønsker god bokomfort, med lun og behagelig varme.
- Er plaget av allergi eller astma, og sensitiv for støv i luften

Utstyr

- Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekkspumpe
- Vannbåren gulvvarme
- Integrert kombiskap, komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp og ventilator
- Innvendig trapp fra Stepmaster
- Vannutkaster
- Plejd smarthusstyring for både varme og belysning.



Plejd gir:
Appstyring av lys og varme
Automatiske tidsstyringer og scenarier
Fjernstyring når du ikke er hjemme
Optimal energibruk gjennom intelligent regulering

Byggemåte

Plasstøpte banketter og grunnmur samt betonggulv med isolasjon. Bolige leveres med trevinduer og balkongdører med energiglass. Takkonstruksjonen isoleres med Nativo trefiberisolasjon og trekker med sort betongtakstein fra Skarpnes. Yttervegger leveres av isolert bindingsverk. vindsperre og diffusjons membran. Fasadene er planlagt med stående royalimpregnert dobbelfalskledning med fuge 19x148mm farge og liggende royal kledning rundt inngangsdør og himling carport

Garasje/Parkering

Alle eneboligene har 2 parkeringsplasser hver. Bolig A og B har parkering i carport og på oppstillingsplass, mens den bolig C har 2 parkeringsplasser i garasje.

Generell orientering

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse.

Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og

omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger, vvs-føringer o.l. er ikke endelig tegnet inn.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Forstøtningsmur, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Standard

For omfang av leveranse og innvendig standard henvises det til leveransebeskrivelse og evt. romskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Energimerking

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattestster vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Arealer

BRA - Bygg A: 239,9 kvm

BRA - Bygg B: 239,9 kvm

BRA - Bygg C: 275,8 kvm

Arealet fordeler seg som følger per etasje (Bygg A):

- 1. etasje: 78,6 kvm
- 2. etasje: 83,1 kvm
- Sokkel: 73,2 kvm

Arealet fordeler seg som følger per etasje (Bygg B):

- 1. etasje: 78,6 kvm
- 2. etasje: 83,1 kvm
- Sokkel: 73,2 kvm

Arealet fordeler seg som følger per etasje (Bygg C):

- 1. etasje: 96 kvm
- 2. etasje: 84,2 kvm
- Sokkel: 90,6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra arkitekttegninger. Arealene kan avvike noe.

Boligenes arealer fremkommer av prislisten og av tegninger. Arealberegningene er angitt i henhold til arkitekttegninger. Arealet angis i BRA. P-rom: består vanligvis av oppholdsrom, soverom, kjøkken, entre/vindfang/gang, bad/dusjrom/toalett/vaskerom/badstu og rom for kommunikasjon inkl. trapp, mellom nevnte rom. BRA: består i tillegg til p-rom vanligvis av boder, tekniske rom og garasje.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er beregnet basert på tegninger er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte.

Arealet er gitt av utbygger og megler har ikke kontrollmålt arealene.









KT1

ILLUSTRASJON
KJØKKEN

DRØMMEKJØKKENET

Boligene får et lekkert og moderne kjøkken fra Drømmekjøkkenet.



BOLIG A

1. ETASJE

1. etasje: 78,6 kvm
2. etasje: 83,1 kvm
Sokkel: 73,2 kvm



BOLIG A

2. ETASJE

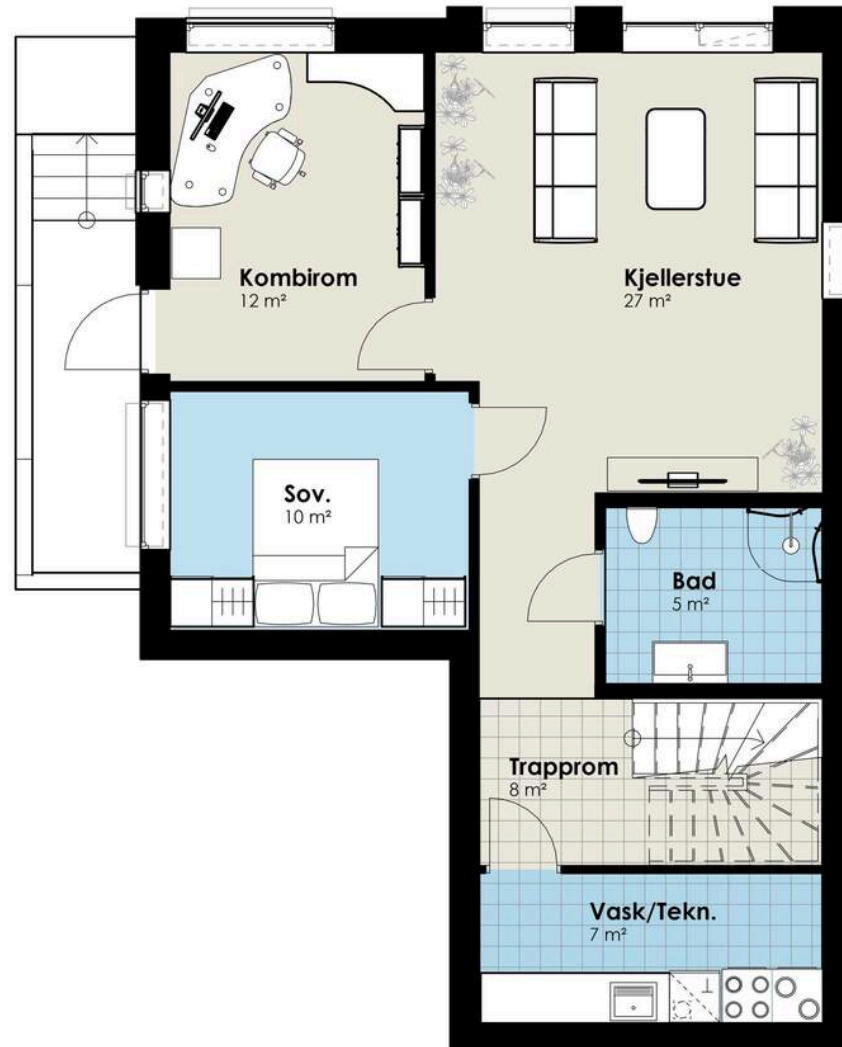
1. etasje: 78,6 kvm
2. etasje: 83,1 kvm
Sokkel: 73,2 kvm



BOLIG A

SOKKEL

1. etasje: 78,6 kvm
2. etasje: 83,1 kvm
Sokkel: 73,2 kvm



BOLIG B

1. ETASJE

1. etasje: 78,6 kvm
2. etasje: 83,1 kvm
Sokkel: 73,2 kvm



BOLIG B

2. ETASJE

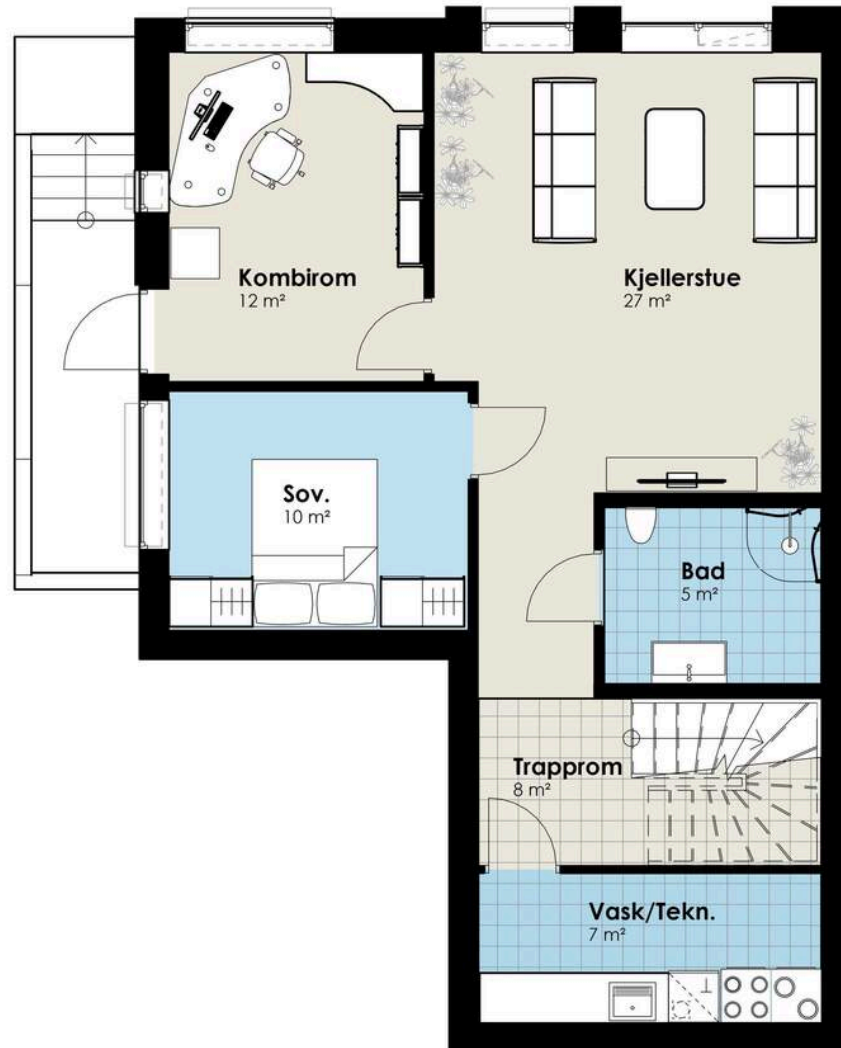
1. etasje: 78,6 kvm
2. etasje: 83,1 kvm
Sokkel: 73,2 kvm



BOLIG B

SOKKEL

1. etasje: 78,6 kvm
2. etasje: 83,1 kvm
Sokkel: 73,2 kvm



BESKRIVELSE

ØKONOMI

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdig bygget.

Faste løpende kostnader

Foruten fellesutgifter vil normalt de faste løpende kostnadene kunne utgjøre, kommunale avgifter, innboforsikring, tv og internett, strøm evt. eiendomsskatt etc. Listen er ikke uttømmende.

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyn tar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/26/14:

17.03.1960 - Dokumentnr: 301442 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt vedrørende vann og kloakkledning.

03.08.1964 - Dokumentnr: 308884 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt

14.02.1952 - Dokumentnr: 300842 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:26 Bnr:1
OGSÅ FRADELTA FRA GNR 26 BNR 2

01.01.2018 - Dokumentnr: 235770 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:26 Bnr:14

Veirett over eiendom til A vil bli tinglyst.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere

informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT

OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

Tomteverdien er satt til 1 500 000.- per seksjon.

Omkostinger:

ca kr. 38.752

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer

Forbehold fra utbygger

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet.

Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning,

fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et byggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Særlige forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 50 % av boligene er solgt
- byggelånet er åpnet
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 6 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.02.2027. Dersom selger ikke har sendt skriftlig

melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.

Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i

bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger/byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtakelse eller §47 garanti foreligger.

Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Dersom boligen selges tidligere enn 6 mnd. etter fullførelse skal selger jfr. avhl. § 2-11 stille garanti tilsvarende bestemmelsene i bustadoppføringslovens §12 etter avtaleinngåelsen. I slikt tilfelle skal ikke kjøper innbetale noen del av

Beskrivelse

kjøpesummen før garantien foreligger.

Utenlandske statsborgere :
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Personopplysningsloven:
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>
Salgsbetingelser og kjøpetilbud
Kjøpesummen, omkostninger forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtagelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst.

Tilleggsarbeider

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige.

Videresalg

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til ny kjøper, senest en måned før overtagelse. Transporten krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 50 000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt videresalg bekostes ikke av selger.

Kostnader ved avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtagelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Kredittvurdering

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Budgivning

Kjøpesummen, omkostninger samt oppstarts-kapital til sameiet forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen innbetales til

meglens klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtagelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår

Personopplysningsloven:

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av

oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



Prisliste for Ranheimsvegen 305

Bolig	BRA	BRA-i	Antall rom	Soverom	Balkong	Bod	Salgspris	Garasje/carport	Omkostninger
A	239,9 kvm	239,9 kvm	7	5	15,6 kvm	5 kvm	13 950 000,-	17,9 kvm	ca 38.752,-
B	239,9 kvm	239,9 kvm	7	5	15,6 kvm	5 kvm	13 950 000,-	17,9 kvm	ca 38.752,-
C	275,8 kvm	275,8 kvm	8	5	18 kvm	5 kvm	SOLGT	40 kvm	ca 38.752,-

VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

Leveransebeskrivelse

Revidert 05.06.2026

GENERELL INFO OM PROSJEKTET

Prosjektet omfatter bygging av 3 eneboliger over 3 plan. Parkering i carport. Støpt plate i grunn, sokkel i mur. hovedkonstruksjon i tre.

DOKUMENTASJON

FDV dokumentasjon fra hver faggruppe overleveres via tilgang til web basert disk og delvis boligmappa. (Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

GRAVE- OG UTENOMHUSARBEIDER

Oppfylt/planert gårdsplass og carport ferdig gruset. Drenering med avløp fra takvann. Maskinplanering av uteområder med bruk av stedlige masser – jordlag og klart for ferdigplen. Endring av støttemurer, terrengtilpassing, mindre endringer og terrengarrondering kan forekomme grunnet prosjektering underveis.

BANKETT OG GRUNNMUR

Plasstøpte banketter, mur og betonggolv med gulvisolasjon. Synlige utvendige overflater på sokkel leveres pusset evt platekledd.

VINDUER/BALKONGDØRER

Trevinduer og balkongdører med energiglass. Produkter malt innvendig og utvendig. Sikkerhetsglass leveres iht. forskriftskrav. Utvendige beslag ifm. vinduer og dører.

YTTERDØRER

Leveres som std som Bygg1 Hovdeby. Std vrider.

YTTERTAK

Takkonstruksjon iht. tegninger med Nativo trefiberisolasjon, og Skarpnes sort betong takstein.

TAKRENNER OG BESLAG

Takrenner, øvrige beslag leveres i sort farge.

UTVENDIG KLEDNING

Pr nå planlagt stående royalimpregnert dobbelfalskledning med fuge 19x148mm farge og liggende royal kledning rundt inngangsdør og himling carport.

YTTERVEGG

Yttervegger leveres av isolert bindingsverk. vindsperre og diffusjons membran. Innvendig platekledning iht. beskrivelse for «Innvendig vegg.

HAGEVANNING

Vannutkaster for hagevanning, inspeksjonsluke på innvendig vegg.

INNGANG

Trapp utført i Royal impr. Materialer iht. tegninger.

INNVEDIG VEGG

Bindingsverk iht. tegninger med isolasjon. Hvitmalt gips for alle rom, unntatt bad. Bad flis vegg 60x60.

GULV PÅ VÅTROM

Gulvflis 60x60 + sokkelflis.

GULV TØRRE ROM

Maxwood XL - Ek Natur Raw alle tørre rom, bortsett fra gang v/ytterdør som leveres med std gulvflis med sokkelflis.

HIMLING

Malt gips for innvendige himlinger.

UTFORING AV VINDU, BALKONGDØR OG YTTERDØR:

Vindu og balkongdør leveres med listfri gipsforinger, ytterdør leveres med utforing og gerikter i farge malt sort. Innerdører med fulldybde karm og gerikter med lik overflate som dør.

INNVEDIG DØRER Leveres spesiallaget av Stepmaster med fulldybde karm og tilhørende gerikter, Sort vrider.

INNVEDIG LISTVERK: Gulv. 12x45 – Hvitpigmentert. Listefri løsning vegg/tak.

MALERARBEID

Innvendige malerarbeid av gips iht. romskjema. utv. maling og flikk av kappskjær inngår ikke i leveranse.

VENTILASJON

Det monteres balansert ventilasjonsanlegg med avtrekksvarmepumpe av type Flexit WH4. Takhatt for kloakklufting, ventilasjon og avkast kjøkken iht. prosjektering.

KJØKKENINNREDNING M/VENTILATOR: Kjøkkeninnredning av Drømmekjøkkenet. integrert kombiskap, komfyr, oppvask og Induksjonstopp med integrert ventilator. Se egne illustrasjonstegninger.

BADEROMSINNREDNING

Baderomsinnredning i henhold til eget vedlegg. Speil over innredning. Se egen illustrasjon. Bad sokkel leveres med enkel vask med tilhørende speil, Dusjgarnityr og dusjvegger er ikke del av std leveranse.

VASKEROMSINNREDNING

Vaskeromsinnredning inngår ikke i leveranse.

GARDEROBESKAP/SKYVEDØRSGARDEROBER

Garderobeskap eller skyvedørsgarderober inngår ikke i leveranse.

INNVEDIG TRAPP

Trapp leveres av Stepmaster, fargematchet hardtre trinn og malte vanger, spilerekkverk.

OPPVARMING

Vannbåren Gulvvarme.

https://www.flexit.no/produkter/inneklimasentral/econordic_wh4/inneklimasentral_econordic_wh4/
2/3 dusjer gratis, meget høy virkningsgrad.

SANITÆR/RØRLEGGER

Det leveres standard sanitærutstyr iht. plantegning. Veggmonterte toalett med setering og lokk. vannmåler og tappeskap rør-i-rør plassert iht. prosjektering. Vannstopp på kjøkken og krav om insp.luke vannutkaster iht. prosjektering.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres elektrisk anlegg etter NEK. Se eget mengdeskjema. Det leveres belysning iht. mengdeskjema. Utvendig målerskap plassert på utv. husvegg med innv. skapiht prosjektering. Forsyning til carport fra respektiv bolig.
BRANNVARSLING: Brannsentral ved inntak nettverk/strøm, 1 melder i hver etasje, Elotec Ajax

CARPORT

Carport leveres lik illustrasjoner.

Vedlegg

Bod

Kledd innvenig osb plater og gips himling

ROMSKJEMA

Se eget romskjema.

Underveis i byggingen vil det gis mulighet for endringer i romskjema med avtalte tidsfrister.

GENERELT OM LEVERANSEN

Håndverksmessig arbeider utføres i henhold til gjeldende standarder og bestemmelser i TEK. Entreprenør tar vanlig forbehold om mindre endringer av utførelse og materialvalg som følge av påbud, endringer av produkter, eller andre endringer entreprenør ikke råder over. Forbehold for nødvendig innkassinger, nedsenkinger, tekniske sjakter og utforing av vegger som kan redusere arealer.

FORBEHOLD Det tas forbehold om skrivefeil i leveransebeskrivelse og romskjema. Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og tegninger som er benyttet i markedsføringer er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og avvik kan forekomme. Det tas forbehold om endringer grunnet detaljprosjektering og offentlig godkjenning, Utførelse og materialvalg kan justeres i byggefasen, under forutsetning av at prosjektets totale kvaliteter ikke blir dårligere. Det må påregnes innkassing eller nedforing/utforing av himlinger eller vegger grunnet tekniske installasjoner/føringer. Salgstegninger kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling eller innredning. Tegninger, skisser og visualisering kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning/innvendig. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes byggearbeider til hele prosjektet er ferdigstilt. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnris, sprekker i tapet, maling i skjøter samt sammenføyninger, grunnet uttørking. Det påpekes spesielt at riss etter overtakelse, i materialoverganger, tak og vegg, samt hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge de ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Tekniske installasjoner er ikke vist i bilder og illustrasjoner, og asserring/utførelse bestemmes i detaljprosjektering.

Romskjema Ranheimsvegen 309

Kjeller/sokkel	Gulv	Vegger	Himling	Dører	Listverk	Div.El.	Annet
Trapperom	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips	Stepmaster massivdør.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	Spotter i tak	Tett trapp mellom Kjeller- 1.etg. Hardtre i trinn og vanger, farge lik parketten. Vannbåren varme i gulv
Bad	Flis, Venezia greige	Kombinasjon Våtromsmaling / Flis (Venezia greige)	Malt Gips	Stepmaster massivdør.	Sokkelflis. Karmlist: 12x58 hvit.	3 x Led-spotter og lampekuplett bak speil	Vannbåren varme i gulv
Kjellerstue	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips	Stepmaster massivdør.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	2x lampekuplett, Brannvarsler (Elotec Ajax)	Vannbåren varme i gulv
Soverom	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips	Stepmaster massivdør.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	Lampekuplett i tak	Vannbåren varme i gulv
Kombirom	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips	Stepmaster massivdør.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	Lampekuplett i tak	Vannbåren varme i gulv
Vaskerom/Teknisk	Flis, Venezia greige	Kombinasjon Våtromsmaling / Flis (Venezia greige)	Malt Gips	Stepmaster finert massivdør, farge match gulv.	Sokkelflis. Karmlist: 15x70	Lampekuplett i tak	Vannbåren varme i gulv
1.etg.							
Entre	Flis, Venezia greige	Malt Gips	Malt Gips	Bygg1 Hovdeby eller tilsvarende, fastvindu som sidefelt.	Sokkelflis / Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	4x Led-spotter	Vannbåren varme i gulv
Gang	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips		Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	4x Led-spotter. Brannvarsler (Elotec Ajax)	Åpen trapp mellom 1-2.etg. Hardtre i trinn farge lik parketten, malte vanger.
Soverom	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips	Stepmaster massivdør 220høyde.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	Lampekuplett i tak	
Soverom	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips	Stepmaster massivdør 220høyde.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	Lampekuplett i tak	
Soverom	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips	Stepmaster massivdør 220høyde.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	Lampekuplett i tak	
Soverom	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips	Stepmaster massivdør 220høyde.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	Lampekuplett i tak	
Bad	Flis, Venezia greige	Kombinasjon Våtromsmaling / Flis (Venezia greige)	Malt Gips	Stepmaster massivdør 220høyde.	Sokkelflis. Karmlist: 12x58 hvit.	3 x Led-spotter hovedbad og lyspunkt bak speil.	Vannbåren varme i gulv
Sportsbod	Betong	Kledd osb	Malt Gips	Bygg1 Moss	23x48 gran	Lampekuplett og stikk	
Carport	Betong	Panel	Malt Gips			Lampekuplett og stikk	
Utv Carport	Grus	Åpent				Lampekuplett	
2.etg.							
Stue/Kjøkken	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips		Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	8x Led-spotter 3x lampekuplett. Brannvarsler (Elotec Ajax)	Vannbåren varme i gulv
Mediakrok	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips		Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	4 spotter og lampekuplett over trapp.	Vannbåren varme i gulv
WC	Maxwood Lodge - Ek Natur Raw	Malt Gips	Malt Gips	Stepmaster massivdør 220høyde.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Stepmaster Karmlist: 15x70	Lampekuplett i tak	Vannbåren varme i gulv
Terrasse	28x145 royal grå	Glassrekkeverk				Lampekuplett og stikk	
Utvendig							
		Royalkledning.				2 led spot over inngangsdør, 2x utelys og 2 x utestikk inkludert.	

Leveransebeskrivelse – Ranheimsvegen 305

Utvendige arealer	Plenarealer leveres maskinplanert og klart for plen, oppgruset gårds plass spec.
Sokkeltasje	Plass-støpt betong utvendig og innvendig isolert, pusset eller platekledd overflate utvendig
Oppvarming	Vannbåren varme i gulv på rom ref romskjema, Avtrekksvarmepumpe type Flexit WH4+, Tappevann, oppvarming gulv, oppvarming til-luft.
Yttervegger	Bindingsverk med, vindspærre, sløyfer/ utlekting og utvendig kledning. Innvendig utlekting 48mm, dampbrems og 12,5 mm gipsplater innvendig side.
Innvendige vegger	Bindingsverk med tykkelse 98 mm for bærevegger og 68 mm til lettvegger. Innvendige vegger er isolert med mineralull.
Innvendige overflater	Med unntak av vegger i badrom leveres alle vegger og himlinger sparklet og malt i standard farge. Vegger på bad leveres standard med 60X60 cm flis/delvis våtromsmaling.
Utvendige overflater	Dobbelfalls liggende og stående kledning 19 x 148 mm , Royal kledning. Beslag og metall takrenner. Betong takstein type: Skarpnes svart takstein.
Balkong/terrasse	Terrasse leveres i trykkimpregnet materiale. Royal grå. Det leveres spile-rekkeverk utført i tre. Nordan balkong-dører.
Vinduer	Vinduer er i kombinasjon toppsving/fastkarm, Nordan vindu.
Ytterdører	Ytterdør leveres i sort farge
Innvendige dører	Det leveres massive innerdører spesiallaget for prosjektet av Stepmaster.
Innvendig trapp	Tett trapp mellom sokkel og 1.etg. Åpen utførelse 1-2etg. Hardtre i trinn og malte vanger, farge trinn lik parketten.
Listverk foringer	Listefritt rundt vinduer og listefri overgang vegg/tak. Gerikter leveres i i samme utførelse som innerdører 15x70mm. Fotlist i hvittonet eik tilnrmert samme toning som parkett.
Innredninger	
- Kjøkken	Kjøkken leveres iht egne tegninger og leveransebeskrivelse
- Garderobe	Det er avsatt plass til garderobe i entre med denne er ikke inkludert, samme gjelder soverom.
-Bad/wc, vaskerom	Det leveres baderoms innredning iht egne tegninger og leveransebeskrivelse.
Ventilasjon	Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og avtrekksvarmepumpe type Flexit WH4, svært effektivt enhet.- i enkelte tilfeller må rørforinger kles inn i synlige kasser.
Takrenner og beslag	Takrenner, nedløp og beslag leveres i plastbelagt stål.
Sanitærinstallasjon	Leveres iht egen beskrivelse fra rørlegger.
Elektriske installasjoner	Leveres iht egen beskrivelse fra elektriker.
Brannvarsling	Det leveres tre brannmeldere tilkoblet sentralenhet. (elotec ajax)
Maling, gulv, vegger og flis	Gulv på vask/teknisk rom leveres standard med 60x60 cm grå/beige flis samme som bad. Vegger og gulv på bad leveres standard med 60X60 cm. Grå/beige farge gulv og 2 vegger. Gulv i Entre leveres standard med 60X60 cm grå/beige flis. Det leveres Golvabia Maxwood XL - Ek Natur Raw som gulv på alle tørre rom. Med unntak av vegger i badrom leveres alle vegger og himlinger sparklet og malt i tidsriktige farger, Mulighet for innspill ang farge.
Carport	Som på illustrasjon, mulighet for å få installert elbil ladeboks og lys etter avtale.
Tilvalg/endringer	Det åpnes for tilvalg og endringer på leveranse. Tilvalg / endringer i leveranse på VVS, elektro, fliser, parkett og fargevalg. Kjøkken, bad og vaskerom. Avtales på endringsmøte med entreprenør. Endringer og tilvalg er ikke å anse som bestilt før en signert avtale foreligger mellom kjøper og byggherre.

Arbeidene utføres innenfor toleranseklasse PC for både planhet og retningstoleranser i henhold til NBI: 520.008 **Boligen leveres etter Byggeteknisk TEK17.** I hjørner kan det oppstå sprekk og riss som følge av normal tørk og krymp av bygningsmaterialer. Disse kostnader inngår ikke i 1 års befaringen til maleren Fremføring av tekniske anlegg i boligen kan medføre at kanaler, rør etc. må legges åpent. I boligrom blir disse synlig innkasset. Ventilasjonsenhet er plassert på egnet sted og fordelingsenhet for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i eller til våtrom. Det tas forbehold om justeringer i materialvalg uten at dette forringer kvaliteten. Boligen leveres byggrensjørt. Dette innebærer at boligen er støvsuget og grovrensjørt, boligen er ikke ferdig nedvasket klar for innflytting. Ved avvik mellom beskrivelse og tegninger, gjelder denne beskrivelse foran tegninger. Det tas forbehold om endelig energiberegning av boligene og eventuelle konsekvenser dette har for oppvarmingsløsning.



TOMTEDELING REGNSKAPT

Tomt A	746 m2
Tomt B	523 m2
Tomt C	567 m2

Tomt - 1836 m2

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Koordinatsystem:		UTM sone 32 (basert på EUREF89/WGS84)		

plan3arkitektur

© Plan3Arkitektur AS | p3ark.no

Fagsnekkern Robert Hilstad AS			
Ranheimsvegen 305			
Trondheim			
Tegn. tittel			
TOMTEDELING			
Tegn. status			
Anmeldertegning			
Målestokk	Dato	2026.08.14	
1 : 250	Tegnet	ES	
Oppdragsnr.	Kontr.		
24060	Oppdr.ansv.	ES	
Fag	Tegning nr.	Rev.	
ARK	10.05		

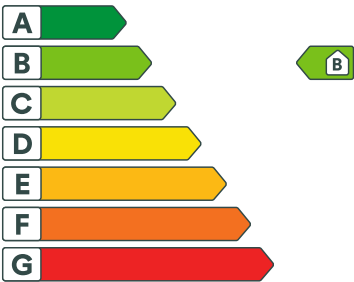
14.08.2026 13:54:50



Energiattest



Adresse Ranheimsvegen 309, 7055 RANHEIM	
Dato for energimerking 16.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-333381
Bygningkategori Småhus	Bygningsnummer 301606492
Gårdsnummer 26	Bruksnummer 14
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 2026	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 287,4 m²	Oppvarmet bruksareal 239,9 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 50,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 50,85 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 199 kWh
---------------------------------------	---



Ranheimsvegen 309, 7055 RANHEIM



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Ja
Solceller Nei	



Ranheimsvegen 309, 7055 RANHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørhend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

RANHEIMSVEGEN

FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

Vi leverer produkter av høyeste kvalitet, med nesten endeløse valgmuligheter for kunden.

Vi ønsker å gjøre valg av kjøkken, bad og garderobe til en bekymringsfri opplevelse, både for våre privatkunder og proffkunder.

Vi tilbyr god hjelp og veiledning, for å skreddersy den perfekte løsningen for å dekke ethvert behov.



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

KJØKKEN

Kjøkkenløsningene er tegnet i fronten Sintra fra Selekt-Serien.

Sintra er en Svanemerket 16mm slitesterk melaminbelagt kjøkkenfront.

Det ytre laget består av en høykvalitets taktill melamin som er en finéimitasjon av eik med en matt finish. Sintra leveres i to tidløse farger og har sokler, foringer og dekkstider i samme utførelse.

Skuffene er av det solide skuffesystemet Atira. Skuffene er fullt uttrekkbare og med demping. Og kommer i en trendriktig antrasittgrå farge.

Benkeplaten er 30mm laminat. Her kan kunden fritt velge mellom 6 ulike utførelser i samme prisgruppe.

Vasken kommer toppmontert i benkeplaten, og er helstøpt i mørk Tegrante+ fra Intra. Materialet er gjennomfarget og svært lett å holde rent.

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE



HVITEVARER

SIEMENS

Vi har valgt hvitevarer fra Siemens, en kvalitetsleverandør kjent for gode produkter og tidløst design.

STEKEOVN HB571ABS3

En stilren innbyggingsovn i rustfritt stål som kombinerer enkel betjening med smarte funksjoner.

Med pyrolytisk selvrens, 3D hotAir Plus for jevn steking på flere nivåer og hurtigoppvarming får du perfekte resultater med minimal innsats.

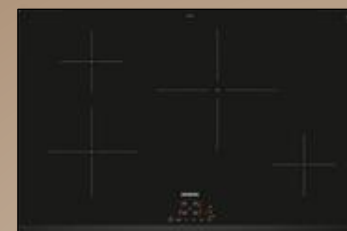
En driftssikker og brukervennlig ovn som passer perfekt til det moderne kjøkkenet.

INDUKSJONSTOPP EH83KBE5E

En romslig 80 cm induksjonstopp som kombinerer moderne design med effektiv ytelse.

Med PowerBoost, touchControl og presis induksjonsteknologi får du rask oppvarming, enkel rengjøring og full kontroll over matlagingen.

Et stilrent og driftssikkert valg for det moderne kjøkkenet.



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

HVITEVARER

SIEMENS

KOMBISKAP KI87VNSE0

Et integrert kombiskap som gir en god balanse mellom kapasitet, funksjonalitet og pris.

Med 200 liter kjøledel og 70 liter frysedel passer det godt til de fleste husholdninger, samtidig som det skjules elegant bak kjøkkenfrontene.

LowFrost-teknologien reduserer isdannelse i fryseren, mens autoAirflow sørger for jevn temperatur og bedre holdbarhet på matvarene.



OPPVASKMASKIN SX63HX03TE

En helintegrert XXL-oppvaskmaskin som kombinerer høy kapasitet, fleksibel innredning og smarte funksjoner.

Den ekstra høyden gir mer plass til servise og store kjøkkenredskaper, samtidig som Home Connect lar deg styre maskinen direkte fra mobilen. Med varioSpeed Plus, varmevekslertørking og infoLight får du både effektiv oppvask og høy brukervennlighet.



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

HVITEVARER

SIEMENS

VENTILATOR LC85KDK6K

En stilren vegghengt ventilator med skråstilt glassdesign som kombinerer effektiv osoppgangning med et moderne uttrykk.

Med touchControl-betjening, LED-belysning og intensivfunksjon får du en brukervennlig ventilator som passer godt til både nye og oppgraderte kjøkken.

Den kan benyttes både med ekstern avtrekkskanal til friskluft og med kullfilter for resirkulering.



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

ILLUSTRASJONSBILDER



KT1



KT2

*Dekor & blandebatteri er ikke med i pristilbud, bilder kan avvike fra endelig løsning. Se prosjekttilbud og grunnlag for detaljert oversikt.

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

TILVALGSMULIGHETER FOR KUNDEN

Vi tilbyr et bredt spekter av kvalitetsfronter i glatt eller profilert utførelse. Frontene er malt, finert, laminert eller i heltre.

I tillegg til vårt brede kjernesortiment, kan vi også tilby skreddersydd produksjon på mål. Vi har løsninger for en hver kunde.

Vi forhandler hvitevarer fra de fleste anerkjente leverandørene. Og kan med det tilby produkter tilpasset kundens behov, og som vi vet står for kvalitet.

Utvalget vårt på benkeplater strekker seg langt. Her kan du velge i over hundre forskjellige plater i materialer som laminat, naturstein, heltre, keramikk, kompositt eller stål.



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

BADEROM

Vi har også et bredt spekter av baderomsløsninger. Velg mellom 7 ulike modeller i opptil 13 ulike farger og utførelser. Vi har et utvalg av stilfulle servanter i materialene porselen, støpemarmor eller komposittstein.

Skuffer og skap er av høy kvalitet, og er godkjent for bruk på våtrom. Alle hengsler og Skuffeskinner er mykstengende og har fullt uttrekk.

Vi tilbyr også hyller, skap og speil med og uten belysning.

For å komplettere kan man få håndtak, bunnventil blandebeholder og baderomstilbehør i samme serie.

Vi hjelper kunden med å finne den perfekte løsningen for dem, og deres bolig!



*Bildene er kun for inspirasjon. Det er ikke priset baderom i prosjekttilbudet

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

GARDEROBE

Vi tilbyr skreddersydde romdelere, garderober og skyvedører til ethvert formål.

Våre garderobeløsninger kommer i flere farger og materialer.

Her kan kunden designe sin løsning ned til hver minste detalj, slik at de får den optimale løsningen for sitt behov.

Vi har hjulpet kunder å designe alt fra garderober og oppbevaring, til TV-benker, skjulte dører, vinrom, bokhyller m.m.

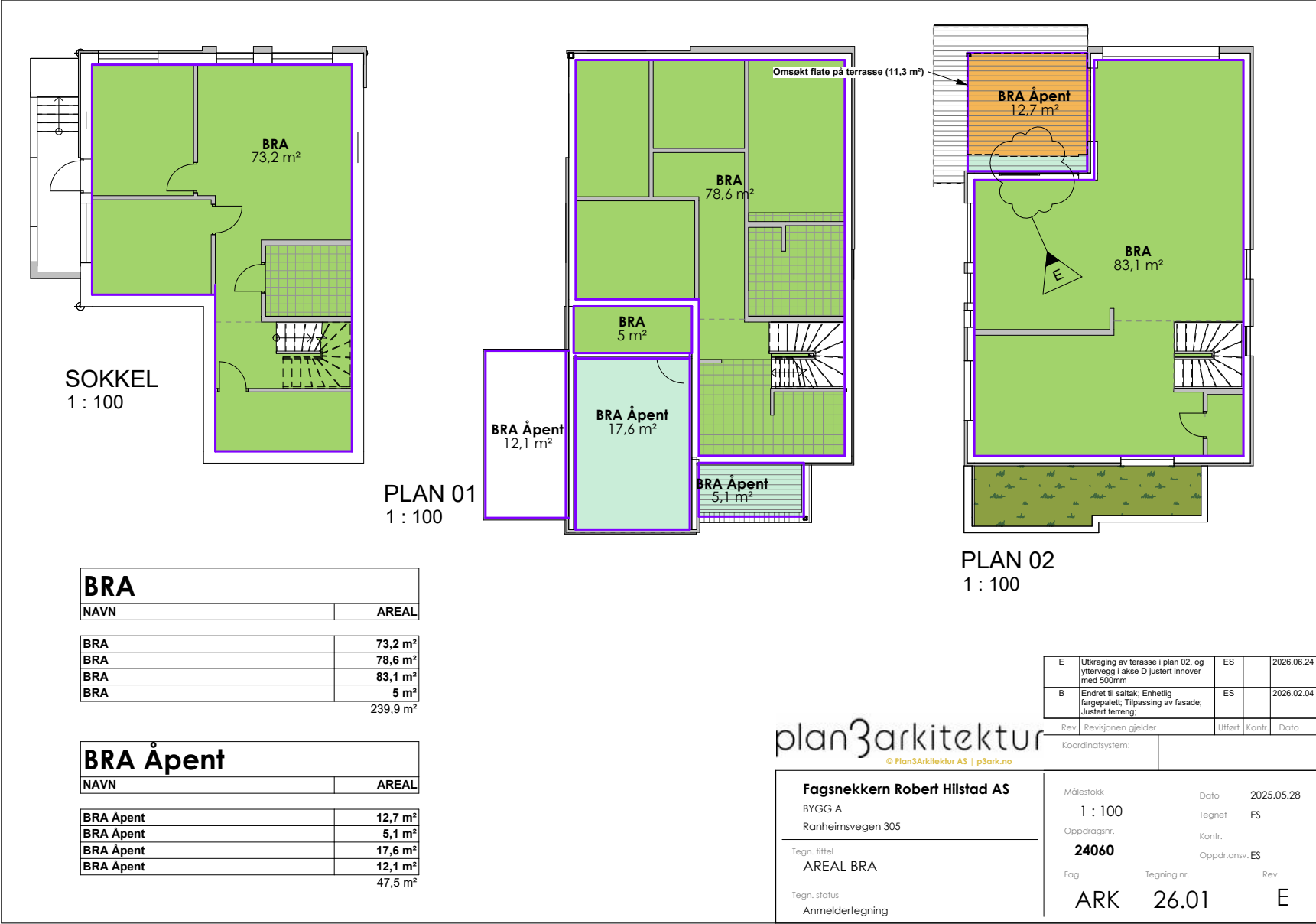
Her er det bare fantasien som setter grenser. Og sammen med kunde designer vi kundens drømmehjem!

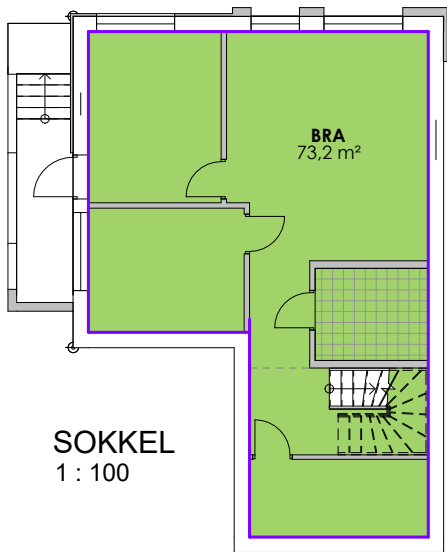


*Bildene er kun for inspirasjon. Det er ikke priset garderobe i prosjekttilbudet



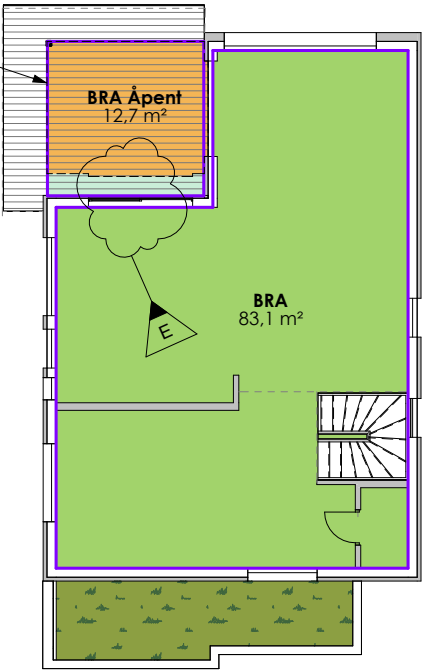
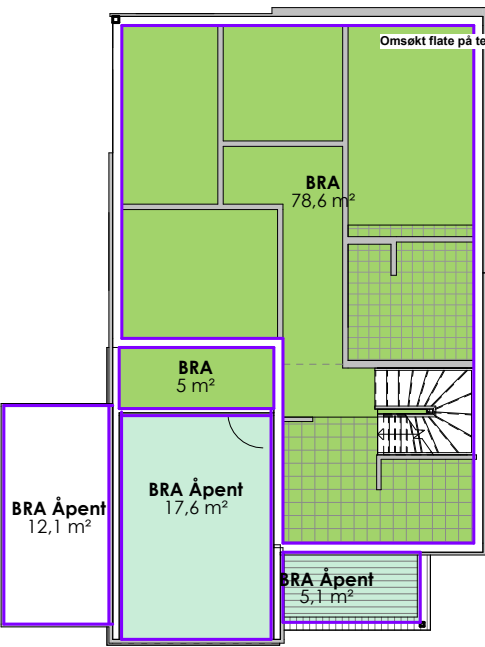
DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE





SOKKEL
1 : 100

PLAN 01
1 : 100



PLAN 02
1 : 100

BRA	
NAVN	AREAL
BRA	73,2 m²
BRA	78,6 m²
BRA	83,1 m²
BRA	5 m²
239,9 m²	

BRA Åpent	
NAVN	AREAL
BRA Åpent	12,7 m²
BRA Åpent	5,1 m²
BRA Åpent	17,6 m²
BRA Åpent	12,1 m²
47,5 m²	

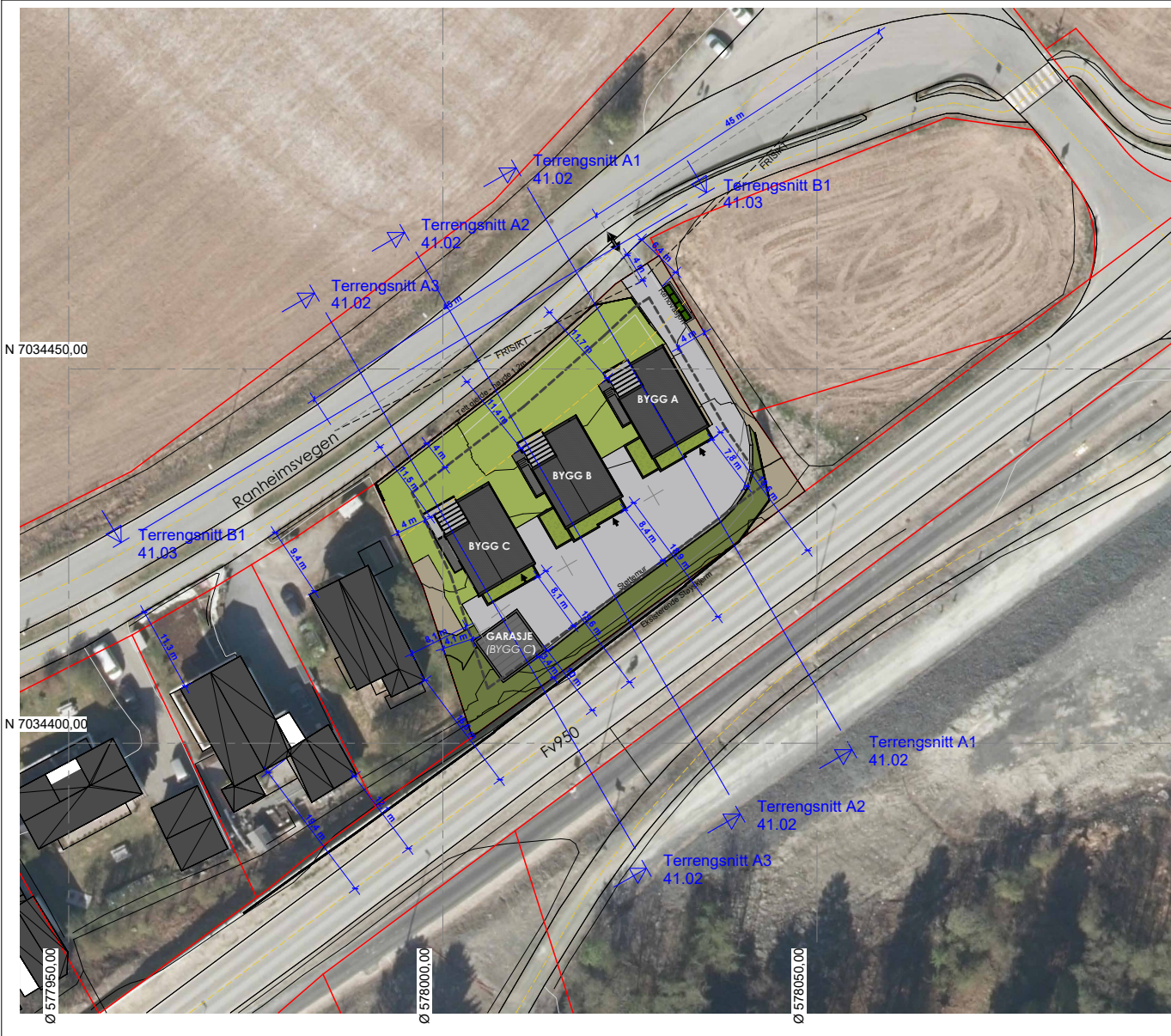
plan3arkitektur
© Plan3Arkitektur AS | p3ark.no

E	Utkraving av terrasse i plan 02, og yttervegg i akse D justert innover med 500mm	ES	2026.06.24
B	Endret til saltak; Enhetlig fargepalett; Tilpassing av fasade; Justert terreng;	ES	2026.02.04

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Koordinatsystem:				

Fagsnekkern Robert Hilstad AS		Målestokk	Dato	2025.05.28
BYGG A		1 : 100	Tegnet	ES
Ranheimsvegen 305		Oppdragsnr.	Kontr.	
Tegn. tittel		24060	Oppdr.ansv.	ES
AREAL BRA		Fag	Tegning nr.	Rev.
Tegn. status		ARK	26.01	E
Anmeldertegning				

13.07.2026 14:24:59



B	Endret til saltak; Enhetlig fargepalett; Tilpassing av fasade; Hevet carport med 40 cm for tilpassing av justert terreng;	ES	2026.01.22
---	---	----	------------

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

Koordinatsystem:	UTM sone 32 (basert på EUREF89/WGS84)
------------------	---------------------------------------

plan3arkitektur

© Plan3Arkitektur AS | p3ark.no

Fagsnekkern Robert Hilstad AS

Ranheimsvegen 305
Trondheim

Tegn. tittel
SITUASJONSPLAN NY

Tegn. status
Anmeldertegning

Målestokk	Dato	2025.05.28
1 : 500	Tegnet	ES

Oppdragsnr.	Kontr.
24060	Oppdr.ansv. ES

Fag	Tegning nr.	Rev.
ARK	10.02	B

28.01.2026 09:11:13



Vi i Proaktiv eiendomsmegling er opptatt av grundige forberedelser, og optimalisering av kunnskap og kompetanse. Det er din garanti når du skal kjøpe eller selge prosjekt gjennom oss!



PROAKTIV



Kristoffer Menne
Avd.leder nybygg/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
940 05 999
km@proaktiv.no



Proaktiv Trondheim: Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM
73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no

proaktiv.no

PROAKTIV