

PROAKTIV

Lekker selveierleilighet i
populære Ranheim Panorama

REPPEVEGEN 2B





Våre kontorer

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

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

- **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



REPPEVEGEN 2B

Lekker leilighet i populære Ranheim Panorama. God standard. Lave felleskostnader. Garasjeplass. Heis i bygget. Balkong.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Reppevegen 2B, 7054 RANHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 24, bnr. 449, snr. 16 i
Sameiet Ranheim Panorama I

Prisantydning: 3.150.000,-

Omkostninger: 92.740,-

Totalpris: 3.242.740,-

Kommunale avgifter: 10.828,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 2/1

BRA: 57 m²

BRA-i: 50 m²

Etasje: 3.

Tomt: 2202.4 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.399,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene er fordelt på følgende poster:
- sameiet G/B 24/55 fellesareal: kr. 40,-
- TV/Internett: kr. 604,-
- drift: kr. 1.655,-

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selger
12	14	32	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
45	55	56	58
Tilstandsrapport	Planskisse	Byggetegninger & ferdigattest	Regnskaper
61	66	69	78
Ordensregler/vedtekter	Tegninger fra seksjonering	Kart & regulering	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og hjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøte-kommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

"Han hadde en offansiv og fremoverlent holdning i et marked der andre aktører virket litt skeptiske og avmålt."

Erling Johansen

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmegler-firma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid til-gjengelig for spørsmål. Veldig god på å orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Dét er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

”

"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."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Lekker leilighet med god beliggenhet i 3-etasje i populære Ranheim panorama. Blant leilighetens aller fremste kvaliteter kan vi særlig trekke frem følgende:

- Jevnt over god standard uten behov for oppgraderinger
- Rom som er godt proporsjonerte i forhold til verandre
- Lyst og lunt hovedoppholdsrom
- Balkong på 7 m²
- Strøkent kjøkken med alt av hvitevarer
- Flislagt bad med gulvvarme
- Smart planløsning m/gode garderobeløsninger
- Sportsbod på 7 m² på bakkeplan
- Garasjeplass m/elbil-lader
- Heis i bygget
- Beskjedne fellesutgifter på kun kr. 2.399,- per mnd.
- Kort vei til sentrum
- Flotte turområder i umiddelbar nærhet

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



RANHEIM PANORAMA

Kommune: Trondheim / Område: Ranheim Panorama

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

FASILITETER

På Reppe og Ranheim finner man fasilitetene man trenger i dagliglivet, her kan nevnes flere dagligvarebutikker, barnehager skoler, legesenter, veterinær, bilverksted, post i butikk, frisør, treningssenter, restauranter, selskapslokaler, Reppe Andelslandbruk, minilager, aktivitetspark, idrettsanlegg m.m. Det er godt tilbud på kollektivtransport til og fra området. Bilturen inn til Trondheim tar ca.10-15 minutter. Her kan du også sykle på trygge sykkelstier helt inn til byen eller til en av de store shoppingsentrene på Lade, Solsiden og Sirkus Shopping. På Reppe bor du rolig og tilbaketrukket, men har på samme tid kort vei til storbyens fasiliteter når du måtte ønske det.

FRITID

Med et landskap fra fjord til fjell tilbyr nærområdet på Reppe rike muligheter for friluftaktiviteter både sommer og vinter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Osvegen Linje 41, 107	5 min 0.4 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	17 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 8.5 km
Trondheim Værnes	24 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ranheim PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Humlehaugen PostNord	11 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

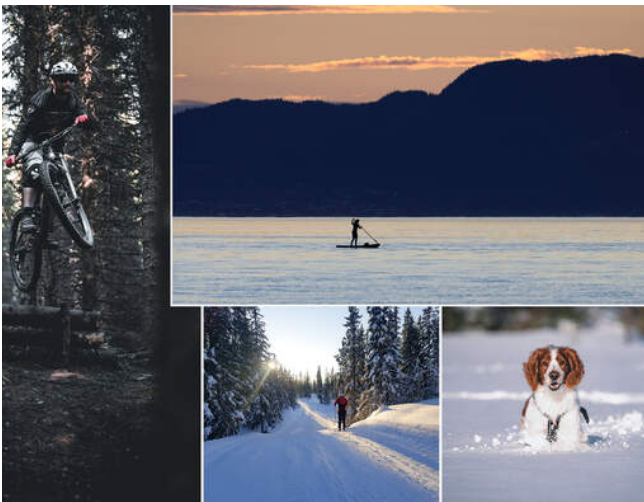
Grilstadporten kjøpesenter	8 min
Vitusapotek Ranheim	8 min

SPORT

Ranheim idrettsanlegg Fotball, friidrett	18 min 1.4 km
Ranheimshallen Aktivitetshall	19 min 1.7 km
3T-Ranheim	19 min
Sport og Trim	6 min



Her finner du flere små vann med telt og bålplasser samt mange turstier til skogs og langs vei. Lokale krefter har fått på plass Reppe aktivitetspark som byr på mange forskjellige aktiviteter for store og små. Tilbudet er med på å skape et sunt og godt miljø i området, og er et fint møtested for beboerne på Reppe. Her arrangeres det festlige sammenkomster og uhytidelige konkurranser. Kanskje slår du fjorårets rekord i juletrekasting? Om vinteren kan du

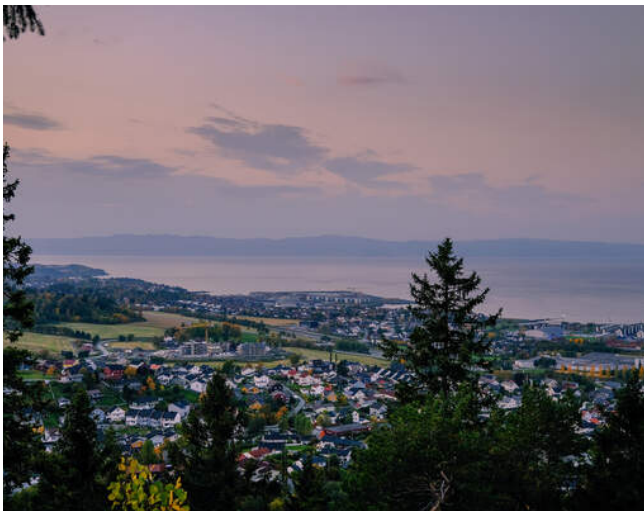
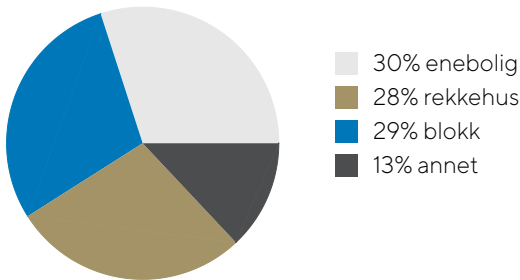


benytte deg av flotte lysløyper tilpasset for korte og lange turer. I tilknytning til lysløypen er det også en stor akebakke for store og små. Et flott område for pølsegrelling og bålkos. Her trenger du ikke gå langt for å være på tur. For de som liker litt ekstra fart og spenning finnes det også en løype tilrettelagt for terrengsykkel inne i skogen ovenfor Solemstjønna.

Et fint lokalt turmål fra Reppevegen er Solemsvåttan, eller Våttan som det heter blant de lokale. Solemsvåttan er den høyeste toppen på 423 moh. i den nordlige delen av området Jonsvatnet og Malvikmarka. På toppen er det bygd et utsiktstårn som gjør at man kan nyte flott utsikt over Jonsvatnet, samt store deler av byen og Trondheimsfjorden. Her er det også målgang for det kjente motbakkeløpet Ranheim til topps.

Bade og fiskemuligheter finner du ved en av Ranheims mange badeplasser. For å nevne noen Ranheimsfjæra, Tangen, Persberget, Hansbakkfjæra, Grytbakkstranda, Hittertangen, Pettersenfjæra, Væresstranda og Væresholmen. For den lokalkjente på tur, kan en dukkert i Glennsettjønna være en behagelig avkjøling på varme sommerdager. Strandlinjen på Ranheim innbyr til lange og

BOLIGMASSE



late sommerdager med bading og grilling. Kanskje tar du med kano eller kajakk for å utforske strandlinjen videre?

Ladestien er antageligvis den mest populære turstien i Trondheim, og går langs fjæra fra Ranheim til Ladehammeren. Langs stien ligger flotte badeplasser, store grøntområder perfekt for lek eller avslapning, og spisestedene Land & Strand på Grilstad Marina, Sponhuset og Ladekaia. En annen populær tursti er Stokkbekken som går fra Rotvoll via Charlottenlund til Dragvoll, og er tilknyttet turnettet i Strindamarka. Her er det fint enten man vil ut for å jogge eller spasere med barnevogn.

SPORT

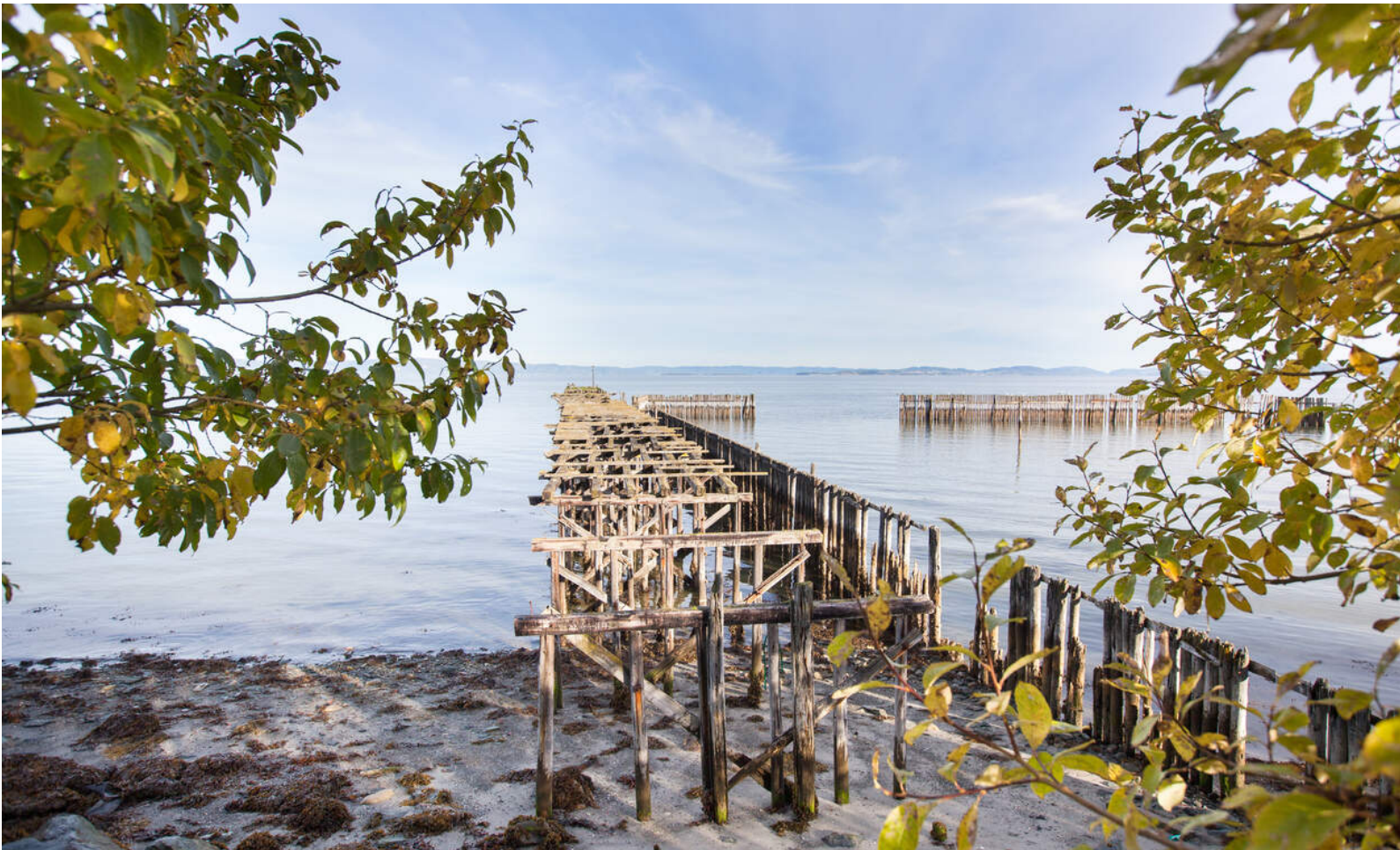
Vikåsen IL og Ranheim IL er aktive idrettslag med skiavdeling, håndballavdeling, fotballavdeling og friidrettsavdeling. Ved nye Ranheim skole finner vi et moderne fotballanlegg og Ranheim Friidrettshall samt Ranheims aktivitetshall som er tilpasset for paraidrett. I tillegg finnes Vikåsenhallen som har arealer for alt av hallidretter. Allidrett for de minste er meget populært og idrettslagene tar sikte på å utvikle barna gjennom aktiviteter inne og ute til ulike årstider.

SKOLER OG BARNEHAGER

Boligen sogner til Vikåsen barneskole og Markaplassen ungdomsskole. Frem til 4. klasse er det gratis skoleskyss og det er via Miljøpakken besluttet at det skal etableres ny gang- og sykkelvei mellom Reppe og Vikåsen. I nærområdet er det også flere barnehager.

ADKOMST

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



INTERVJU MED SELGER

Om livet i Reppevegen 2B....



”
"...På somrene er det veldig fin utsikt på kveldstid, med himmelen og stillheten på fjorden..."

Selger: Minda Fremstad Mårvik

Når kjøpte du leiligheten?

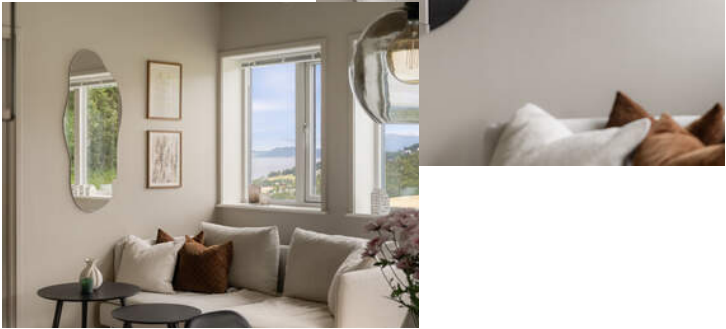
Jeg kjøpte leiligheten i august 2022.

Hva var avgjørende for valget ditt den gang?

Det var nok flere ting som spilte inn for valget den gangen. Om jeg skal trekke frem noe spesielt må det bli at leiligheten lå nært familien og at jeg er oppvokst på denne siden av byen. Utsikten fra stuevinduet spilte også inn!

Hvorfor skal du selge?

Jeg skal flytte sammen med min kjæreste og trenger noe større. Jeg kommer til å savne denne leiligheten da jeg har trivdes veldig godt og det er min første eide leilighet. Håper nye eiere kommer til å trives like godt som jeg har gjort!



Hvordan er de ulike årstidene i leiligheten og i området?
På somrene er det veldig fin utsikt på kveldstid, med himmelen og stillheten på fjorden. Det er også fint/koselig å se ut på vinteren når det snør. Det er ellers en lett leilighet å holde varm på vinterstid!

Hva er ditt favorittsted i leiligheten?
- Stua! Den er lun, lys og har en fantastisk utsikt gjennom vinduene.

Hvilke folk er det som bor i blokken?
Her bor det mest eldre og pensjonister men også noen yngre. Naboene har jeg opplevd som stille og rolig og som veldig trivelige folk.

Hva har du likt best med området?
Utsikten med å bo litt i høyden, trivelige naboer, stille og rolig i bakgården, fordel med soveromsvindu med «riktig» vending.

Til slutt - beskriv leiligheten helt kort (med 3-4 ord)!
Lun, luftig og koselig!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL REPPEVEGEN 2B

Leiligheten ligger flott til i byggets 3.etasje og nås enkelt, enten via trapp eller heis. Det er forøvrig gjesteparkeringsplasser utendørs.



Tomt
2 202 m² felles eiet tomt.

Byggemåte
Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Bygningssakskyndig
Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Torsdag, 13. august 2026)



GARASJEPLASS MED LADER. SPORTSBOD

Det medfølger fast p-plass m/elbil-lader i oppvarmet garasjekjeller. Man disponerer også romslig sportsbod på hele 7 m².

VELKOMMEN INN!

Gjennom ytterdøra kommer man inn i flislagt gang med gode løsninger for sko- og klesoppbevaring. Sprossevinduer i stuedøra og omkringliggende glassflater sørger rikelig med innlys også i entréen.



Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

3. etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten fremstår med en jevnt over god og moderne standard. Det er utarbeidet en tilstandsrapport av uavhengig takstmann i forbindelse med salget. I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsvurderinger (TG).
- Vinduer/dører: TG1
- Bad: TG1 på overflater, TG1 på membran, tettesjikt og sluk, TG2 på sanitært utstyr og ventilasjon (grunnet nedsatt ventilasjonsfunksjon på befaringsdagen)*, TGIU på fuktsøk og TG2 på dokumentasjon av vannnett sjikt (dokumentasjon ikke fremvist).
- Kjøkken og kjøkkenventilasjon: TG1
- Ventilasjon: TG1

- Innvendige vann- og avløpsrør: TG1
- Varmtvannsbereder: TG1

For nærmere omtale, se vedlagte tilstandsrapport, hvor ovennevnte info er hentet fra.

*Selger opplyser at det er bestilt rens av ventilasjonsanlegget og at dette vil være utført før overtakelse av leiligheten.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.



STUE

Leilighetens hovedoppholdsrom måler hele 23,5 m² og både vegger og tak ble overflatebehandlet i 2023/24.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger av leiligheten:

- Oktober 2022: Maling av gang
- November 2022: Maling av vegger soverom
- Juni 2023: Maling av vegger på stue og kjøkken
- Oktober 2023: Maling av vegger i bu på stue
- Mars 2024: Omgjøring av innredning i skapet i gang
- April 2024: Reiv ut det ene garderobeskapet på soverom og malte taket i samme farge
- Desember 2024: Malte fliser på vegg mellom benkeplate og overskap
- November 2024: Malte taket på stue og kjøkken i samme farge som veggene
- Januar 2025: byttet ut dusjvegger på bad
- Juli 2025: Malte kjøkkenfronter
- August 2026: Bestilt rens av ventilasjonsanlegg.

Oppvarming

Elektriske varmekabler.
Panelovner.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 8616 kWh for 2025.



PRAKTISK & FUNKSJONELLT. LAVE LØPENDE KOSTNADER.

Bak skyvedøra finner vi svært praktisk bodrom med smarte hylleløsninger. Bodrom måler ca 3 m². Felleskostnadene er relativt beskjedne på kun kr. 2.399,- per mnd. Oppgitt strømforbruk er heller ikke avskrekkende og var på 8616 kWt for hele 2025.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten og betjeningspanel for dette finner vi i stua.



NYDELIG UTSIKT

Gjennom stuevindue har man en nydelig utsikt utover Trondheimsfjorden.



BALKONG

Mange vil nok sette pris på balkongen, som strekker seg langs leilighetens sør- og østvegg, måler 7 m², og byr på en flott utsikt over fjorden mot nordøst.



PENT KJØKKEN

Kjøkkenet er i god stand og er utstyrt med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys) som medfølger i handelen.





FLISLAGT, TIDLØST BAD

Badet har varme i gulvet og er praktisk innredet med innfellbare glassdører i dusjsonen, vegghengt klosett og har opplegg for vaskemaskin.





SOVEROM

Soverommets utforming gjør leiligheten egnet for både par og enslige. Garderobeløsning bak skyvedør. Soveromsvinduet vender mot rolige arealer på sameiets tunside.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 202 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet Ranheim Panorama I, org.nr. 911678039.

Sameiet består av 2 boligblokker med totalt 38 boligseksjoner.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 24, bnr. 449 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Felleskostnader pr. mnd

2.399,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende poster:

- sameiet G/B 24/55 fellesareal: kr. 40,-
- TV/Internett: kr. 604,-
- drift: kr. 1.655,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets regnskaper viser et positivt resultat for regnskapsåret 2025 på kr. 232.072,- som ble overført til lagets egenkapital. For regnskapsåret 2026 er det budsjettetert med et resultat på kr. 12.000,- Kopi av resultat- og balanseregnskapet 2025 med budsjett 2026 følger vedlagt.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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



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

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjananse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Se forøvrig sameiets ordensregler, som er vedlagt salgsoppgaven.

Forsikring

Forsikringsselskap Protector Forsikring ASA
Polisenummer2477616

Formuesverdi primær

802.122,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.208.489,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret

og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

10.828,- for 2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr samt eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Oppgitt beløp gjelder totalt utfakturerert fra og med august 2025 til og med juli 2026.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Andre utgifter

Innboforsikring: kr. 74,- per mnd.*

*selger har sin forsikring i Eika/fremtind forsikring, forsikringsavtalenummer: 38109829

Diverse

- Selger opplyser at det er bestilt rens av ventilasjonsanlegget. Rens vil være utført før overtakelse.
- Selger opplyser at det øverste varmeelementet på stekeovnen trolig er defekt.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.04.2014 for blokk 4 (Reppevegen 2). Ferdigattesten følger vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har foretatt en kontroll av dagens planløsning opp i mot byggemeldte/godkjente tegninger og kan ikke finne at det er noen avvik mellom disse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 29. april 2014

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område for boliger iht. reguleringsplan r11831. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig/byggesone 3 i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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 kjøpere 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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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 kjøpere 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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 150 000,00 (Prisantydning)

3 150 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
78 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

79 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
92 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 229 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 242 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med



megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Lamper over sofa og spisebord medfølger ikke. Det samme gjelder hyller og nattbord. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Minda Fremstad Mårvik

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 125 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 12 500,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 0,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 45 190.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 3 400,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 365,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 7 595,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 572.

Totale kostnader kr. 70 762.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
23.8.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisse, byggetegninger, ferdigattest, ordensregler/vedtekter, regnskaper, kart®ulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Reppevegen 2B, 7054 RANHEIM

09 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Reppevegen 2B

Reppevegen 2B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her hele tiden selv

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 2477616

Informasjon om selger

Selger

Mårvik, Minda Fremstad

Forbehold

Boligkjøper tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Tak, yttervegg og fasade	
3	Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
4	Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Kjeller	
5	Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
6	Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? ☐ Ja ☒ Nei
8	Er det utført arbeid med drenering? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Rør	

Side 2



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør under vask på kjøkken lekte

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet kun plastrør under vask på kjøkken. Er tett nå etter de ble byttet

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

Side 3



19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Har vært endringer tidligere men ingen per nå som jeg vet om

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13814345



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Name

Minda Fremstad Mårvik

Date

2026-08-09

Identification

 Minda Fremstad Mårvik



Om rapporten

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

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

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

Takstraporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggeforskerien 700.320 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggeforsk, 2007.

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

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

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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Reppevegen 2 B
7054 RANHEIM
5001/24/449/16/0/0

Rapportdato

18.08.2026

TG 0

0

TG 1

8

TG 2

2

TG 3

0

TG IU

1

Befaring utført den 13.08.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Wilsø og Svea Takst AS

Trøbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tåmervenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (ref. Forskrift til avhendingslove (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter, og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av faks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

For alle TG 3 og TG1U anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Tilstandsgradene

TG 0

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG 1U

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Om boligen

Adresse: Reppevegen 2 B, 7054, RANHEIM

Matrikkel: 5001/24/449/16/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

Tomt: 2 202,40 m²

Hjemmelshaver(e): Minda Mårvik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstande på befaring: Samboer

Byggenotode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak anlagt tekket med asfaltapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal brukslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strukstiltak utover normalt vedlikehold. Forvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Taktkonstruksjon, taktekkning, nedlag/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

Piper og lisdæder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Oppsummert

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

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt: Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.
Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvisit. Våtrommet har akkurat tilkoblet ventilasjonsanlegg. Ved befaring ble det registrert fuktig luft og lukt på badet, og avtrekket ble vurdert som begrenset. Aggregat og kanalnett er etter opplysninger ikke rengjort under selgers bolid. Det anbefales rengjøring og kontroll av ventilasjonsanlegget. TG2 settes på bakgrunn av vurdert nedsatt ventilasjonsfunksjon.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktstøkt: Ved bruk av fuktøkter i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tiltandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

1

Dokumentasjon

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

Er selgers egenklærning kontrollert?
Ja

Kommentar:
Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenklærningen signert?
09.08.2026

REPPEVEGEN 2 B - 5001/2/4/449/16/0/0

8/19

Vedlegg

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heisjakker og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.
Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdige. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.
Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenheten, men som tilhører dem/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggareraletmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til inside av rekkverk, brytning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotacrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

3. Etasje				
BRA-i 50 m²	BRA-e 7 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 7 m²	
Beskrivelse av BRA-i Entré bad, stue/kjøkken, soverom og bod.	Beskrivelse av BRA-e Sportsbod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.	
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i+BRA-e+BRA-b)				
BRA 57 m²				

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til underregnede om boden er tilgjengelig på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

REPPEVEGEN 2 B - 5001/2/4/449/16/0/0

7/19

Vedlegg

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollerer vinduernes og dørernes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut ifra alder.
Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.
Generell beskrivelse av dører
Entré dør med lydklassifisering.
Balkongdør med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører
Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytte dør/ veranda dør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

REPPEVEGEN 2 B - 5001/2/4/449/16/0/0

10/19

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesgodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 26.06.2011 og samsvarer med dagens utforming av boligen.
Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.
Er det fremlagt ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse?
Ja
Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 29.04.2014
Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

REPPEVEGEN 2 B - 5001/2/4/449/16/0/0

9/19

PROAKTIV.NO

49

4

Bad

Er det synlig mangsjet/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

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

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald søne?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avenning i servant eller dusjone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat. Det er etablert tilluft via luftepalte mellom dørblad og dørtskel.

Sanitærutstyr:

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

REPPEVEGEN 2 B - 5001/2/4/449/1/6/0/0

TG 1

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

Generelt beskrivelse av innredning

Folerte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Nei

Integreerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Støleovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

Kommentar:

Ingen registrerte avvik.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Dokumentasjon av vannrett sjikt:

Kommentar:

Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Årsak/konsekvens

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skilute fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattede før de oppdages.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Fis på gulv og vegg, malt, slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e. l. på gulv, vurderes skader/riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørtskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt. Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal brukssituasjon avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

REPPEVEGEN 2 B - 5001/2/4/449/1/6/0/0

TG 2

7

Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Skabeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløppspasitetten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilfengeligghet, avløp til rom med sukk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvaliteten og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappsteder samtidig?

Ja

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

Hovedstengekranen er lokalisert på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Ja

Kommentar:

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:

Ingen registrerte avvik.

Bilder



Forderskap på bad.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

16/19

6

Ventilasjon

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tiluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:

Ingen registrerte avvik. Selger informerer om at det ikke foreligger service på ventilasjonsanlegget innenfor de siste 5 år, normalt vedlikehold anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Service og rengjøring av ventilasjonsanlegget anbefales utført for å sikre tilfredsstillende avtrekk og luftskulasjon i boligen.

15/19

18/19

17/19

9

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik ubedret?

Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2012 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

Kommentar:

Ingen registrerte avvik.

8

Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen: elektrisk

Kommentar:

Panelovn og varmekabler i gulv.

Er det nedgravd oljetank?

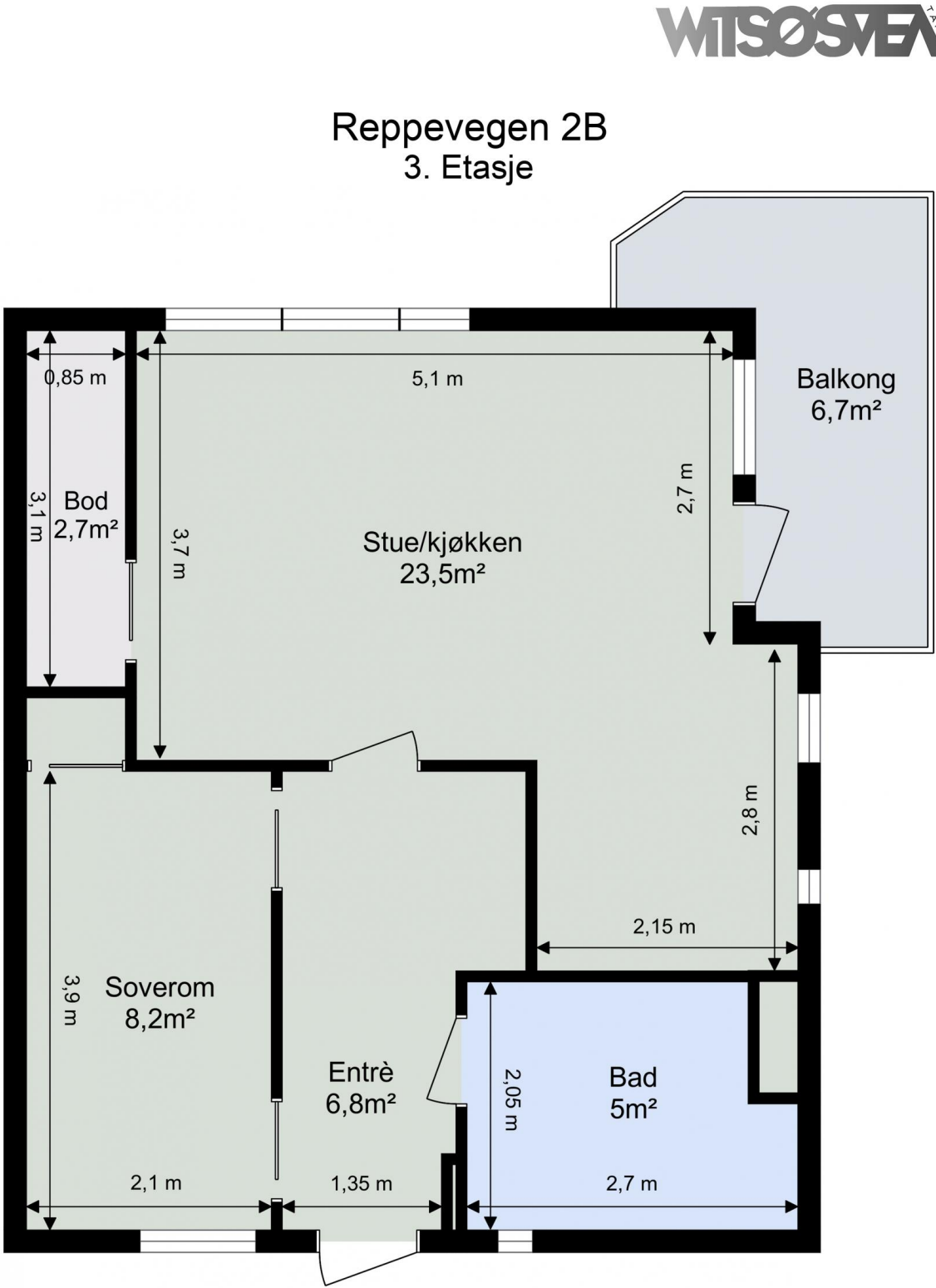
Nei

Arsak/konsekvens



Årsak/konsekvens	
HMS vurdering	Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.
10	Skadedyr
Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)	Nei
Anbefaling om ytterligere kontroll/kiltak eventuelt egne observasjoner	Nei.

19/19



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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1439/14

Sweco Norge AS
Postboks 81

FERDIGATTEST

N-2027 KJELLER

Vår saksbehandler
Marianne Laanke Losen

Vår ref.
11/41336
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Torgeir Schulstock

Dato
29.04.2014

Reppevegen 30, blokk 4, (Reppevegen 2), ferdigattest

Byggested: Reppevegen 30 Gnr./Bnr.: 24/449
Bygningsnummer: 300243518
Ansvarlig søker: Sweco Norge AS
Tiltakshaver: Sve1 AS

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.12.2013.
Søknaden er komplettert 07.02.2014 og 14.02.2014.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er i saken vært gjennomført tilsyn med støy. Dette tilsynet i saken er med dette avsluttet. Tilsyn avfall vil bli videre fulgt opp i eget brev.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4319/11, godkjenning endring av tillatelse i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 1470/12, igangsettingstillatelse i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 1563/12, godkjenning endring av tillatelse i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 2823/12, godkjenning endring av tillatelse i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 5409/12 og godkjenning endring av tillatelse i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 1358/13.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

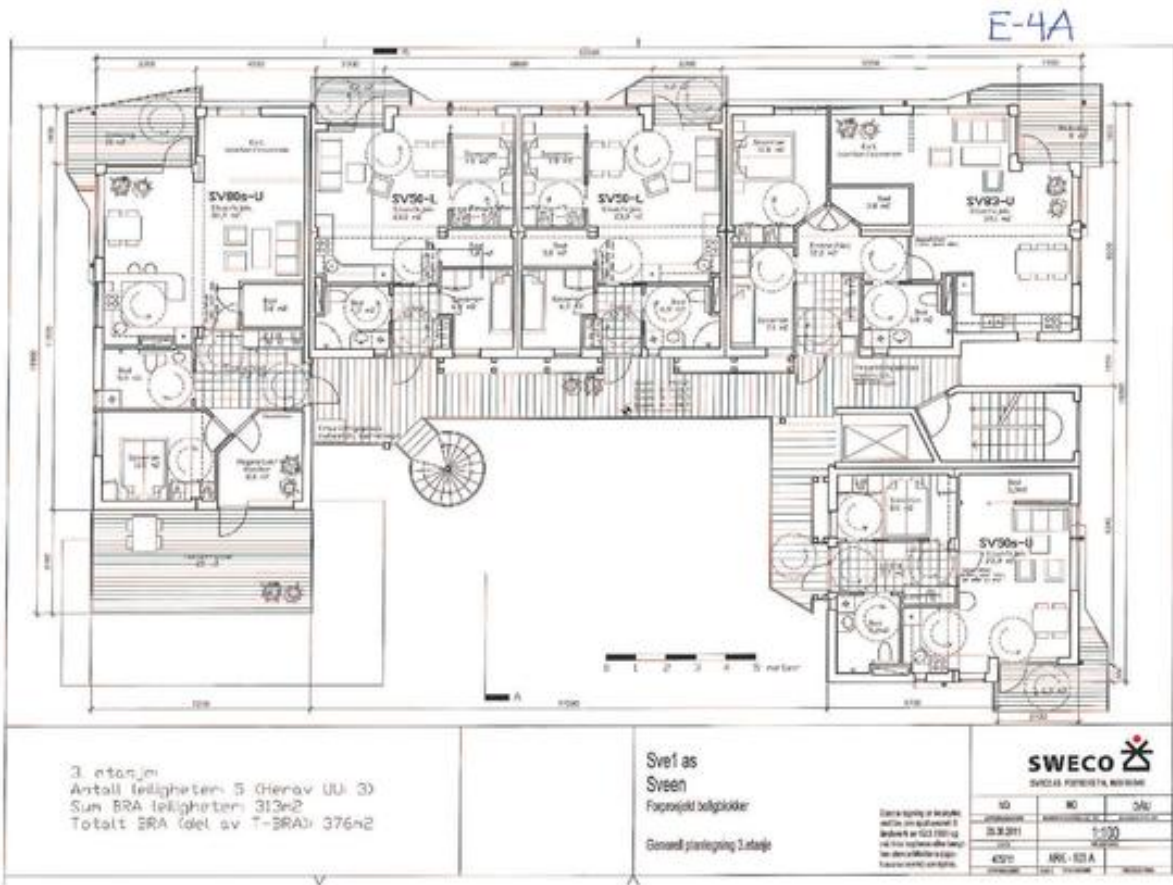
Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

121060/14



Sameiet Ranheim Panorama I					
		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 003 960	862 248	950 070	950 600
Felleskostnader lik fordeling		67 488	67 944	67 300	69 600
Kabel TV		241 224	241 224	241 224	275 424
Velforeningskontingent		18 240	18 240	18 088	18 088
Andre inntekter	1	380	101 222	0	0
Leie teknisk rom		12 000	12 000	12 000	12 000
Sum inntekter		1 343 292	1 302 878	1 288 682	1 325 712
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	79 870	79 870	79 870	79 900
Felleskostnader til Sameiet G/B 24/55		18 088	18 088	18 088	18 088
Drifts- og serviceavtaler	3	256 495	355 086	282 000	291 500
Forretningsførsel	4	71 984	65 570	70 000	76 600
Revisjon	5	9 849	12 746	9 500	9 900
Forsikring		72 322	66 196	74 000	74 000
Strøm		48 133	49 628	63 700	63 700
Renhold		66 965	64 080	67 300	69 600
Kabel-TV		269 724	241 224	241 224	275 424
Vedlikehold	6	97 722	197 672	223 000	258 000
Vedlikeholdsavsetning	11	75 000	75 000	75 000	75 000
Kontorkostnader		4 543	9 741	9 000	5 000
Andre kostnader	7	80 379	53 272	64 000	17 000
Sum kostnader		1 151 074	1 288 174	1 276 682	1 313 712
Driftsresultat		192 218	14 704	12 000	12 000
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		42 446	36 358	0	0
Rentekostnader		2 591	737	0	0
Sum finans	8	39 854	35 621	0	0
Resultat	13	232 072	50 324	12 000	12 000
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		232 072	50 324	0	0

Resultatrapport 2025 for Sameiet Ranheim Panorama I

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Ranheim Panorama I			
Balanse 2025			
	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		28 822	35
Forskuddsbetalte kostnader		179 264	161 951
Sum fordringer	9	208 086	161 986
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	1 048 526	920 351
Sum omløpsmidler		1 256 611	1 082 337
Sum eiendeler		1 256 611	1 082 337

Balanserapport 2025 for Sameiet Ranheim Panorama I

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Ranheim Panorama I			
Balanse 2025			
	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		618 684	568 360
Årets resultat		232 072	50 324
Sum opptjent egenkapital		850 756	618 684
Sum egenkapital		850 756	618 684
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	11	203 551	128 551
Sum avsetninger		203 551	128 551
Leverandørgjeld		104 326	239 177
Forskudd fra kunder		11 830	4 516
Påløpte kostnader	12	86 148	91 408
Sum kortsiktig gjeld		202 304	335 102
Sum egenkapital og gjeld		1 256 611	1 082 337

Trondheim __/__/2026,
Sameiet Ranheim Panorama I

Inge Margido Wold
Styrets leder

Knut Einar Waag
Styremedlem

Hege Taftø
Styremedlem

Steinar Jørstad
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Sameiet Ranheim Panorama I

Dokumentet er elektronisk signert

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unøddig sjenanse eller bryder for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes urna sandkasser og lekeplasser. Lufing av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornuddne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSE

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder.

Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at tilsatte eller gjentatte overtreidelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eielseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtreddelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET RANHEIM PANORAMA I

Vedtatt av sameiermøtet: 01.11.2012

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESONRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesarealet til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppe skal legges i anvisnte beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppelet eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hinder noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenheter. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Uventdige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentlige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

Husordensregler

side 2 av 2

VEDTEKTER FOR SAMEIET
RANHEIM PANORAMA I

fastsatt i forbindelse med oppretten av sameiet 01.11.2012
Sist revidert ved ordinært årsmøte 19.04.2018

1. NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Sameiet Ranheim Panorama I. Sameiet består av 2 boligblokker med totalt 38 boligsesjoner.
Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eiersesjon, som uttrykker sameieandelen størrelse. Sameiet skal ivareta sesjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 24, bnr. 449 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT
2.1
Hver sesjonseier har eksklusiv brukrett til den eiersesjon vedkommende sesjonseier har grunnboksjemmel til. Sesjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eiersesjoner. Ingen kan erverve mer enn to eiersesjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eiersesjoner § 73. Sesjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til uøydig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige sesjoner.
2.2 PARKERING
Hver eiersesjon har eksklusiv brukrett til 1 stk parkeringsplass i sameiets p-kjeller. Det er totalt 40 p plasser i sameiet. Disse er fordelt på 20 p plasser i hver kjeller. Tildelingen av p-plass bestemmes av utbygger ved etablering av sameiet. I tillegg har sår 17 og sår 34 rett til en ekstra parkeringsplass i kjelleren. Den ekstra p-plassen kan ikke på noen måte fratas rettighetshaver uten dens samtykke. P-plassene følger eiersesksjonen ved salg.
Bytte av p plasser kan bare skje dersom det er enighet mellom de sesjonseiere det gjelder. Styret skal til enhver tid holdes orientert om evt bytte av p plasser.

2.3 FELLESAREALER FOR OMRÅDET
Sameiet Ranheim Panorama I er ideelle andeler av fellesarealer iht reguleringsplanen. Andelen blir tinglyst som realsameite tinglyst på den enkelte sesksjon. Dette gjelder for eiendommen gnr 24 bnr 448, som eies som realsameite mellom samtlige eiersesksjoner i Sameiet Ranheim Panorama I og Sameiet Ranheim Panorama 2. I tillegg eier Sameiet på lik måte andeler av gnr 24 bnr 55, som er fellesarealer for hele feltet.
Det er utarbeidet en egen parkeringsøversikt som vedlegg til vedtektene. Bilag 1
2.4 FELLESAREALER FOR OMRÅDET
Sameiet Ranheim Panorama I er ideelle andeler av fellesarealer iht reguleringsplanen. Andelen blir tinglyst som realsameite tinglyst på den enkelte sesksjon. Dette gjelder for eiendommen gnr 24 bnr 448, som eies som realsameite mellom samtlige eiersesksjoner i Sameiet Ranheim Panorama I og Sameiet Ranheim Panorama 2. I tillegg eier Sameiet på lik måte andeler av gnr 24 bnr 55, som er fellesarealer for hele feltet.

En sameier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på P-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anviset fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet.

Det er utarbeidet en egen parkeringsøversikt som vedlegg til vedtektene. Bilag 1

2.5 FELLESAREALER FOR OMRÅDET
Sameiet Ranheim Panorama I er ideelle andeler av fellesarealer iht reguleringsplanen. Andelen blir tinglyst som realsameite tinglyst på den enkelte sesksjon. Dette gjelder for eiendommen gnr 24 bnr 448, som eies som realsameite mellom samtlige eiersesksjoner i Sameiet Ranheim Panorama I og Sameiet Ranheim Panorama 2. I tillegg eier Sameiet på lik måte andeler av gnr 24 bnr 55, som er fellesarealer for hele feltet.

2.4 REPRESENTASJON PÅ REALSEKSJONSEIER
Det valgte styret i vårt eiersesjonssameite velger ut to styremedlemmer som skal representere alle våre sesjonseierne i styret for G/B 24/55 og kan signere i saker som gjelder dette fellesområdet. Der det er meldt inn saker som medfører salg, kjøp eller bortleie av G/B 24/55 eller G/B 24/448 så skal slike saker først behandles i årsmøte i vårt eiersesjonssameite. De eiere som ønsker å representere selv, må gi styret beskjed om dette.

2.5 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringr eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter fortligende godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sesjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringr er tillatt i den utstrøkning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Sesjonsieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eiersesjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

For samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendte boenheters størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringr medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sesksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE
Erverv og utleie av eiersesjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leieter. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER
Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sesksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sesksjonseierens felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sesksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Inkludert i felleskostnadene er også kostnader til brøyting og vedlikehold for arealer beskrevet i pkt 2.3.

Den enkelte sesksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samtlide akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sesksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsikleresente. Sesksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til innndring av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eienseksjonen til sikkerhet for de andre sesksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt davangdekningen besluttet gjennomført. Unnlattelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve sesksjonen solgt, jfr. lov om eiersesksjoner § 58.

6. VEDIKEHOLD AV BRUKSENHETER
Sesksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sesksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sesksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- Apparatr, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med kårner
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Sesksjonseieren skal vedlikeholde vårom slik at lekkasjer unngås. Sesksjonseieren skal reise sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye sesksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholder skulle ha vært utført av den tidligere sesksjonseieren.

7. VEDIKEHOLD AV FELLESAREAL
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og

utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, berende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i berende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt

som ikke faller inn under den enkelte sesksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Sksksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader. Vedlikeholder skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sesksjonseierne slipper ulemper

8. ERSTATNINGSANSVAR
Både sesksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i iht eiersesksjonslovens § 34 og 35.

9. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varannmedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sesksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sesksjonseierne felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sesksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sesksjonseierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret samnkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmestikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

12. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med vassel på minst åtte dager, høyst tre dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om erseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sansen en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forettingsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierens feltes kostnad, innkaller til årsmøte.

14. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forettingsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- b) Valg av styremedlemmer
- c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

16. MOTEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger et annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket lører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig forde på andre seksjonseierens bekostning.

17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

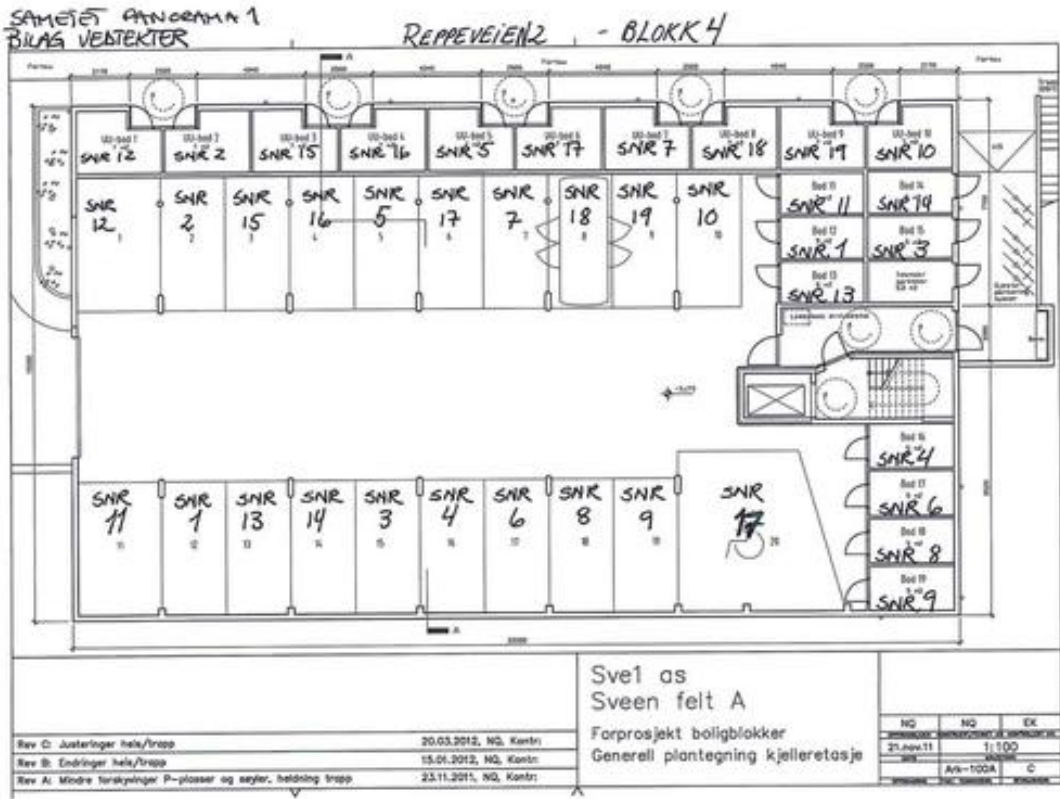
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forettingsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærtstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forettingsfører. Valg av forettingsfører tilhører styrets oppgaver.

19. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inn til ny revisor velges.



20. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påløper skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikrings egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets feltesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Imboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

21. BRANNSIKKERHET Eier er ansvarlig for at det foretmes funksjonsdyktig røykvarslere og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forsikringsmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarslere og brannslukkingsutstyr foretmes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventileret sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

22. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke unnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

23. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

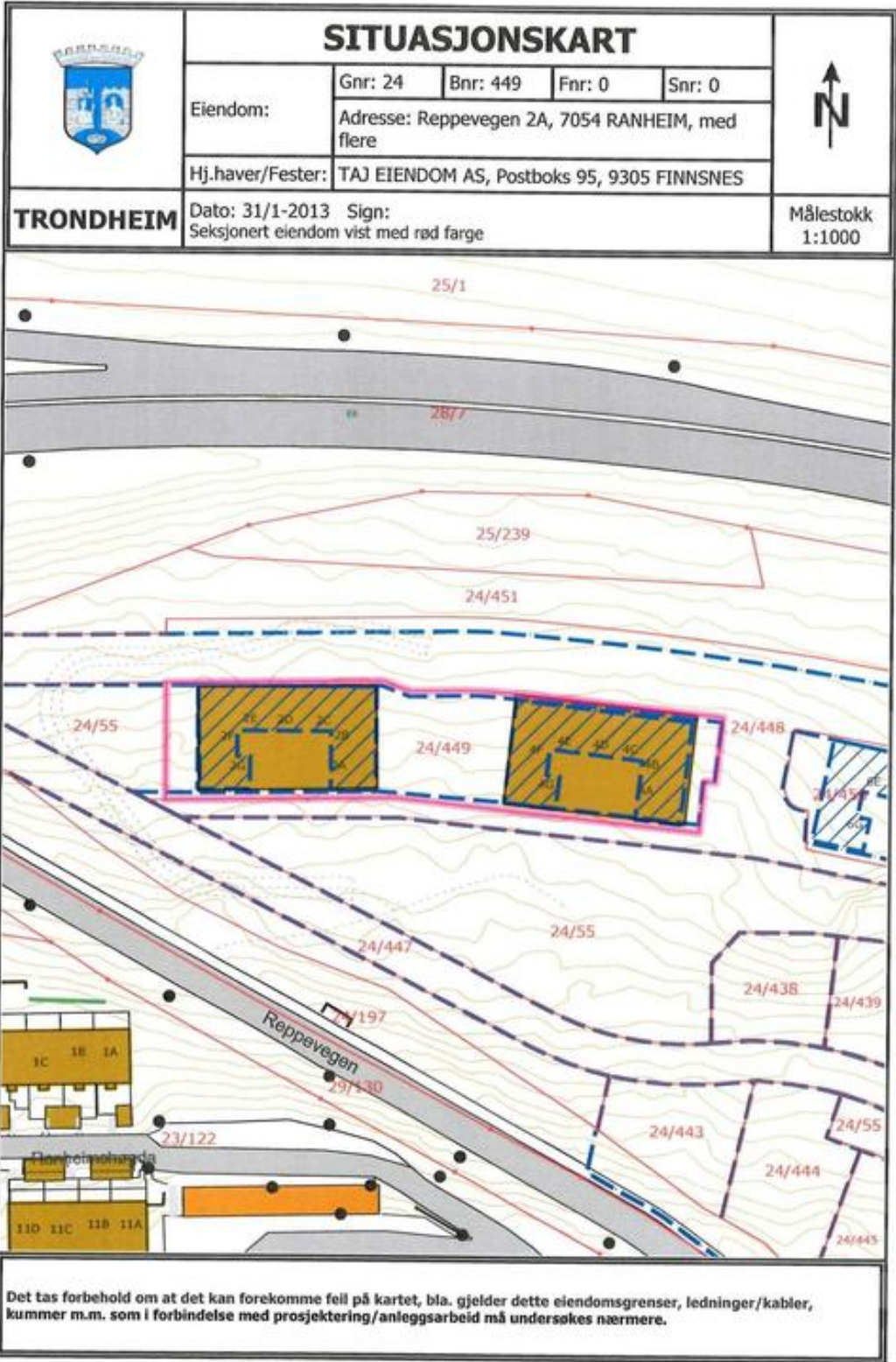
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkaselse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om seksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter

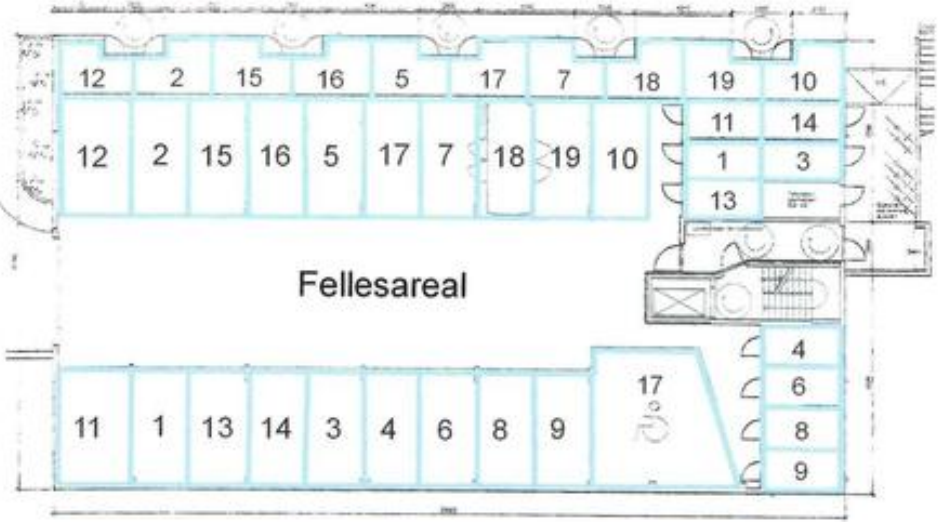
Utskrift

Side 1 av 1



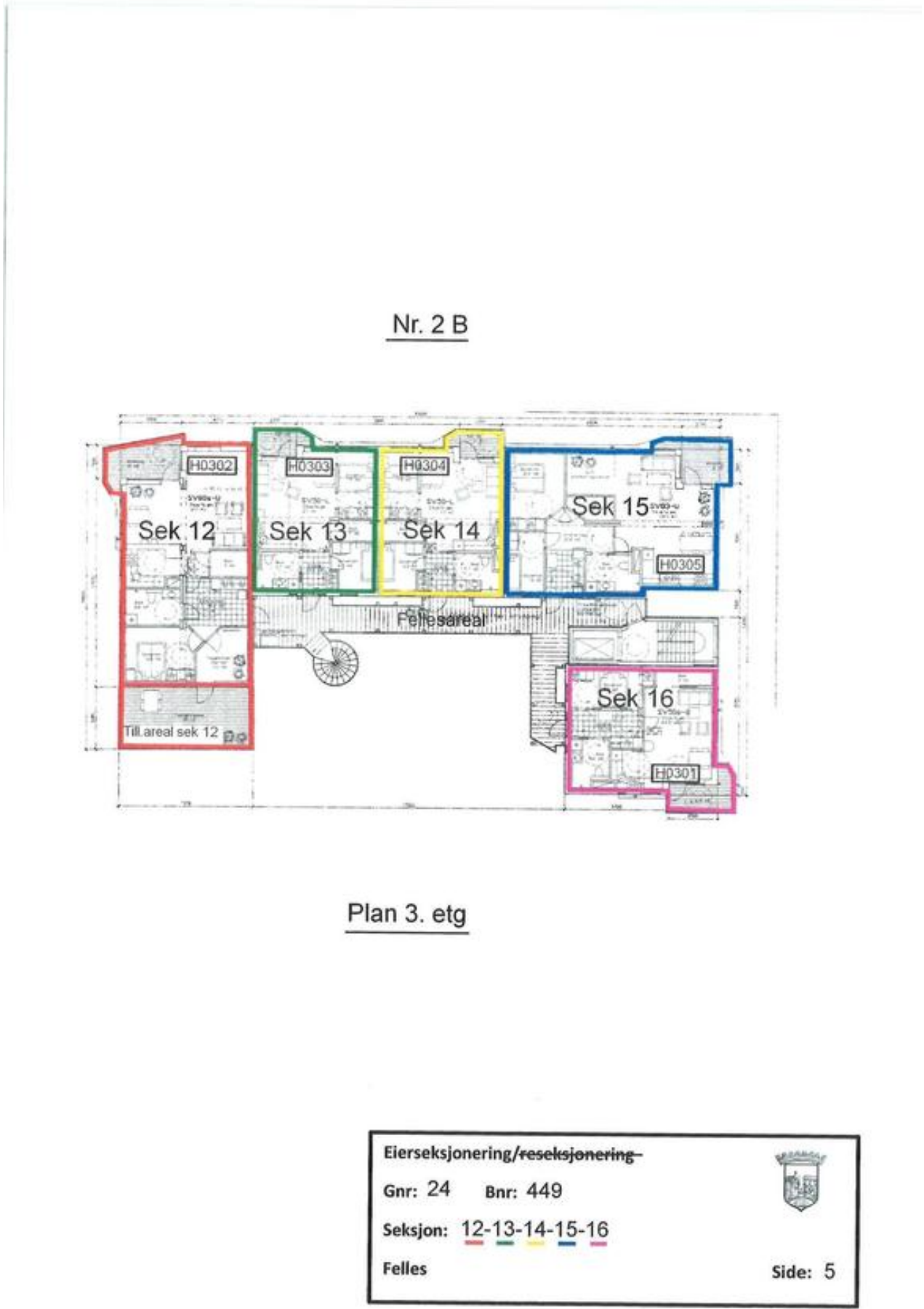
<http://kart2.nois.no/trondheim/Content/printDynaLev.asp?Id=5771326450208903&> 31.01.2013

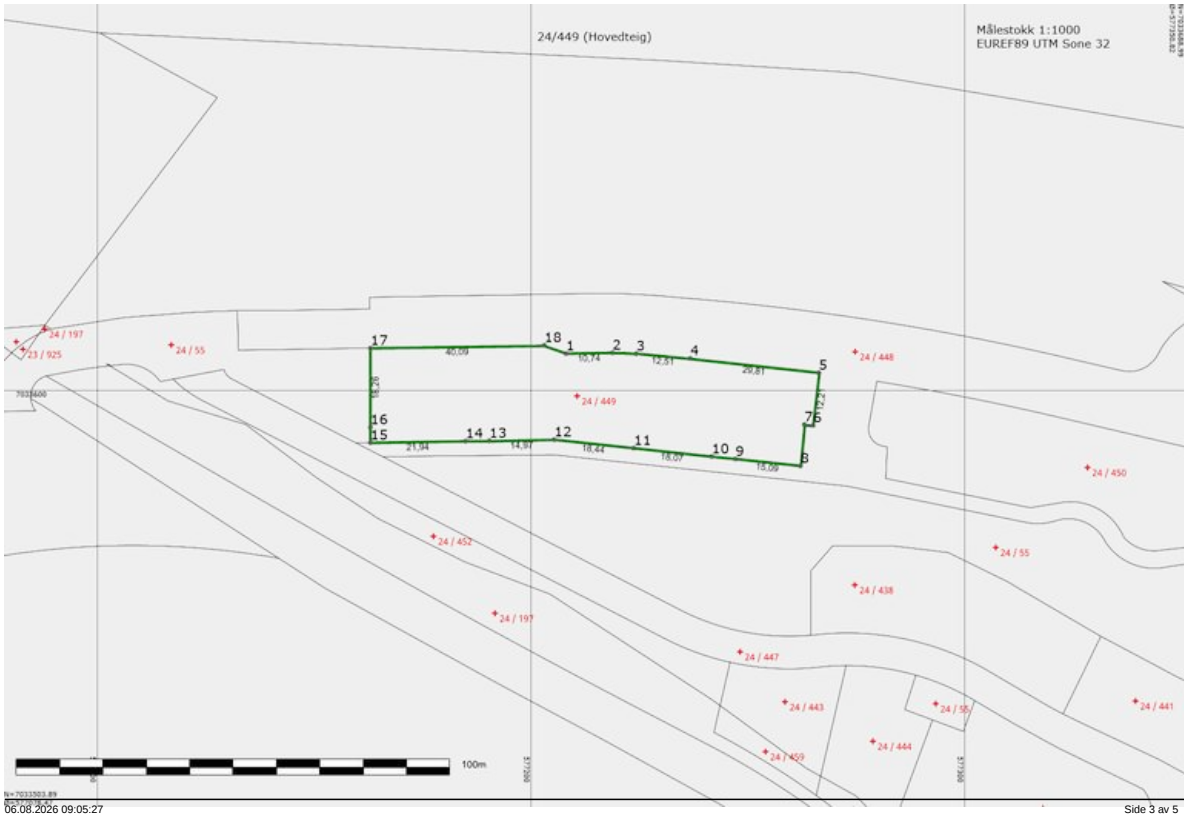
Nr. 2



Plan kjeller

Eierseksjonering/ reseksjonering	
Gnr: 24 Bnr: 449	
Seksjon: Tilleggsareal til seksjon	
Felles	Side: 2





			21,94	Ikke hjelpelinje		10	
15	7033587,88	577162,95	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,54	Ikke hjelpelinje		10	
16	7033591,42	577162,95	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,26	Ikke hjelpelinje		10	
17	7033609,68	577162,95	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			40,09	Ikke hjelpelinje		10	
18	7033610,35	577203,03	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,35	Ikke hjelpelinje		10	

Areal og koordinater

Areal: 2202,40
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033598,62 Øst: 577210,64

Ytre avgrensning							
Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpnr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033608,44	577208,03	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,74	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033608,61	577218,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	53,82
			5,49	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033608,41	577224,26	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,51	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033607,33	577236,72	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			29,81	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033604,01	577266,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,21	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033591,87	577265,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,05	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033592,09	577263,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,60	Ikke hjelpelinje		10	
8	7033582,53	577262,12	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			15,09	Ikke hjelpelinje		10	
9	7033584,13	577247,12	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,50	Ikke hjelpelinje		10	
10	7033584,71	577241,65	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,07	Ikke hjelpelinje		10	
11	7033586,63	577223,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,44	Ikke hjelpelinje		10	
12	7033588,58	577205,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,97	Ikke hjelpelinje		10	
13	7033588,33	577190,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,48	Ikke hjelpelinje		10	
14	7033588,24	577184,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

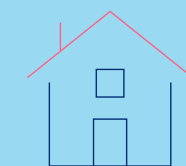
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Reppevegen 2B, 7054 RANHEIM. Gnr. 24, bnr. 449, snr. 16 i Sameiet Ranheim Panorama I, oppdragsnr.: 1320260259
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no