

Reppevegen 90F

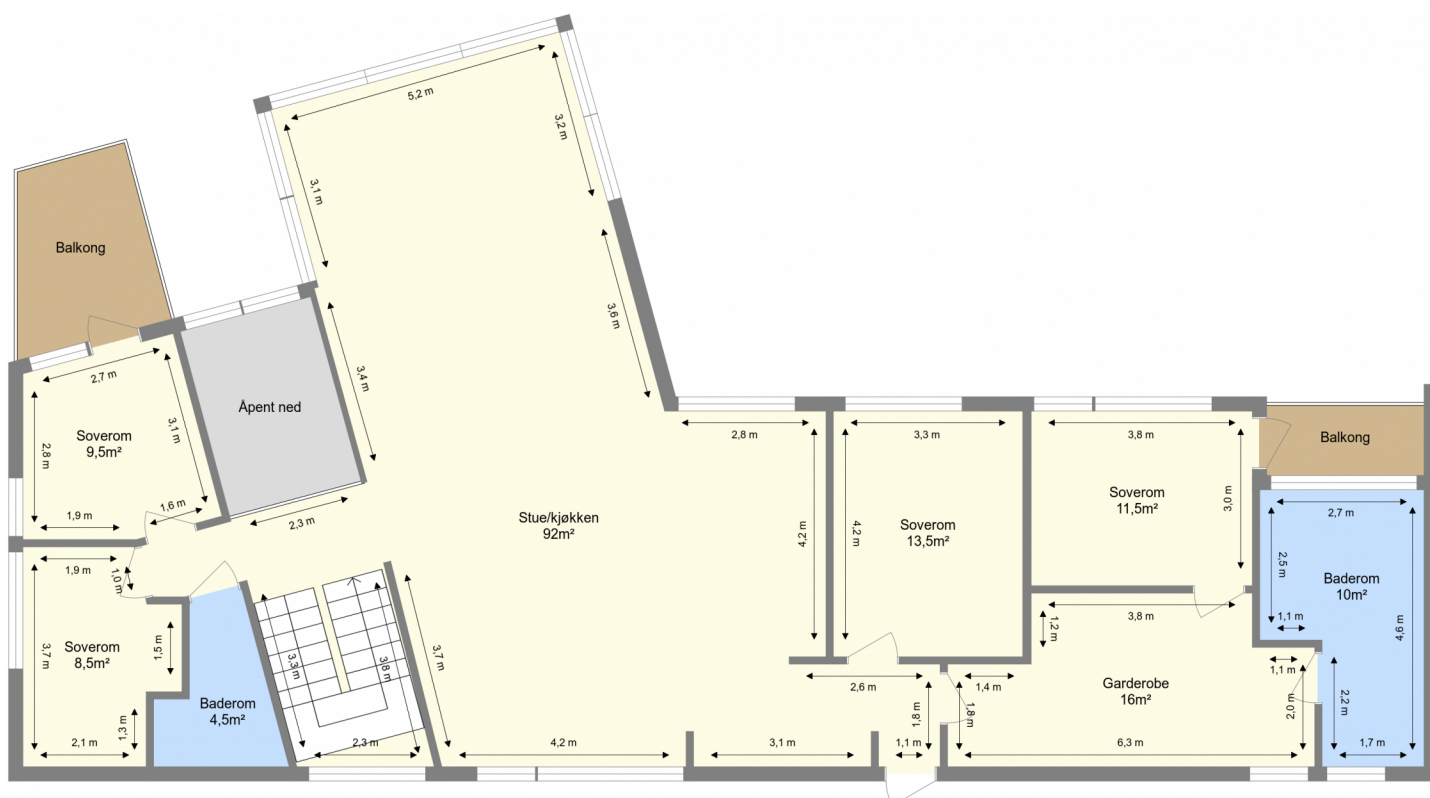
Plan 1



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

Reppevegen 90F

Plan 2



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

Reppevegen 90F

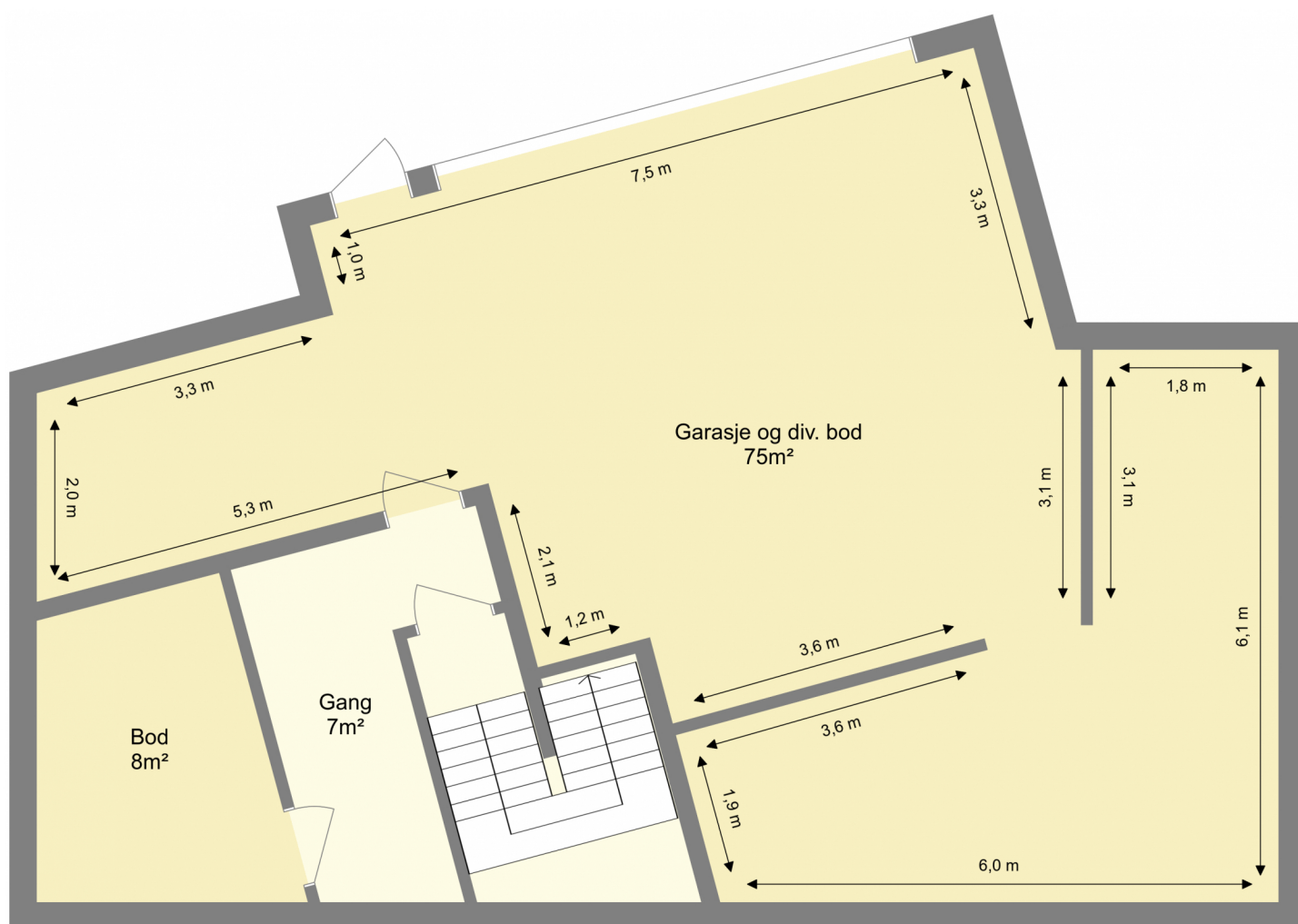
Plan 3



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

Reppevegen 90F

Underetasje



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

Reppevegen 90F 7054 RANHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2022

BRA: 499 m²

BRA-i: 491 m²

Rapportdato: 26.6.2026 (Gyldig til 26.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

33

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40197>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Deler av boligen vurderes å være noe ekstra utsatt for overflatevann på grunn av skrånet terreng mot boligens grunnmur.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	På grunn av overliggende terrassedekke er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av selve tekkingen mot underliggende boligrom. Dette gjelder utførelse, eventuelle skader og fallforhold/avrenning.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra tegninger vedlagt i godkjent byggesak oversendt fra kommunalt arkiv.

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

Rekkverk over innkjøring til garasje er lavere enn forskriftskrav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

26.6.2026

Rapportdato

26.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: Håvar Moe

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Linda Beate Dahl

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



Egne premisser:

På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av boligens utvendige fasader. Det anbefales derfor en ytterligere kontroll ved snøfrie overflater for å fastslå korrekt tilstand.

Informasjon om boligen

Adresse: Reppevegen 90F, 7054 Ranheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 25

Bruksnr: 343

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2022

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Etasjeskiller er oppført i en kombinasjon av støpt betong og trebjelkelag. Vegger er oppført i prefabrikkert moduler og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass. Takene er tilnærmet flat og er utvendig teknet med asfaltteking og pvc-duk.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	102	102 Romfordeling: Gang, garasjerom og div. bodarealer.	0 Romfordeling: Ingen.	0	0
Plan 1	148	148 Romfordeling: Hall, stue, 2 soverom, vaskerom og badrom. Gang, 2 soverom, badrom, bod og stue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	0
Plan 2	180	180 Romfordeling: Garderobe, 2 badrom, 4 soverom og stue/spisestue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	0
Plan 3	69	61 Romfordeling: Stue, gang/kontor, wc, badrom og bod.	8 Romfordeling: Div. bodareal.	0	0
Totalt m²	499	491	8	0	0

Kommentar til arealberegning

På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt noen oppmåling av terrasser/balkonger/uteareal og dette er derfor heller ikke medregnet i boligens arealoppsett.

Boligen er av en spesiell karakter/utforming og det vil derfor være påregnelig med noe arealavvik.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
Boligens drenering er av ukjent oppbygning utover at det stedvis er påvist bruk av grunnmursplast. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en visuell kontroll av innvendig overflater mot terreng er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk. Det er foretatt hulltaking på utforede vegger mot terreng på soverom i utleiedel og på stue i 1.etg uten å påvise unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader/avvik. Deler av boligen vurderes å være noe ekstra utsatt for overflatevann på grunn av skrånet terreng mot boligens grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll av boligens grunnmur da store deler av utvendige overflater er skjult under terreng.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Deler av innvendige overflater mot terreng er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist tegn til fuktproblematikk eller andre skader. Det er foretatt hulltaking på utforede vegger mot terreng på soverom i utleiedel og på stue i 1.etg uten å påvise unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader/avvik.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

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

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at takterrasser alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

På grunn av overliggende terrassedekke er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av selve tekkingen mot underliggende boligrom. Dette gjelder utførelse, eventuelle skader og fallforhold/avrenning.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdører.

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på utvendige fasader.

På grunn av snø på befaringsdagen ble kontrollen av utvendige fasader noe begrenset. Blant annet er det utført en tilfredsstillende kontroll mpt. lufting og musetetting. Der det var mulig med kontroll er det påvist lufting og musetetting. Det anbefales en ytterligere kontroll ved snøfrie overflater.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Annet
Protan.	
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av taktekking

TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utvendig taktekking er skjult under terrassedekke og derfor ikke tilfredsstillende kontrollert.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
------	---------------------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det er foretatt stikkprøvekontroller med enkel nivellering på gulv på stue på plan 3 og gulv på stue/kjøkken på plan 2. Det er kun påvist mindre skjevheter/helningsavvik. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført stikkprøvekontroller og at det derfor ikke kan utelukkes avvik på øvrige deler.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er etablert platetopp med kullfiltervifte. Denne vurderes å fungere som tiltenkt og på grunn av at det er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet vurderes dette å være en tilfredsstillende løsning.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra tegninger vedlagt i godkjent byggesak oversendt fra kommunalt arkiv.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest på ny enebolig datert 29.11.2022.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk over innkjøring til garasje er lavere enn forskriftskrav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 Toalettrom: Plan 3

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved toalettrommet.	

6.13 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i metall og tre. Den fremstår i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens innvendige trapp.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Boligens anlegg på avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Boligens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

Boligens elektriske anlegg vurderes å fungere som tiltenkt. Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service på anlegget.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Boligens varmpumpe (luft-luft) vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
282 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke foretatt service på anlegget.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Boligens anlegg for balansert ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke foretatt service på anlegget.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Boligens anlegg for balansert ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med malte overflater på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe bom i fliser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke dokumentert utførelse på baderommets tettesjikt, men det er ikke påvist symptomer på svikt. Med bakgrunn i dette vurderes baderommets tettesjikt å fungere som tiltenkt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjonen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, men det er fremlagt dokumentasjon på utført uavhengig kontroll.	

6.22 Våtrom: Baderom plan 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med malte overflater på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke dokumentert utførelse på baderommets tettesjikt, men det er ikke påvist symptomer på svikt. Med bakgrunn i dette vurderes baderommets tettesjikt å fungere som tiltenkt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjonen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, men det er fremlagt dokumentasjon på utført uavhengig kontroll.	

6.23 Våtrom: Baderom plan 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med malte overflater på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke dokumentert utførelse på baderommets tettesjikt, men det er ikke påvist symptomer på svikt. Med bakgrunn i dette vurderes baderommets tettesjikt å fungere som tiltenkt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, men det er fremlagt dokumentasjon på utført uavhengig kontroll.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med malte overflater på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke dokumentert utførelse på baderommets tettesjikt, men det er ikke påvist symptomer på svikt. Med bakgrunn i dette vurderes baderommets tettesjikt å fungere som tiltenkt.	

Sanitærutstyr

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjonen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, men det er fremlagt dokumentasjon på utført uavhengig kontroll.

6.25 Terrengforhold

Beskrivelse

På baksiden av boligen er terrenget svært bratt. Ved tidligere befaring ble det registrert mindre lokale utglidninger i terrenget. Disse forholdene er nå utbedret og det ble ved befaringen ikke registrert pågående utglidninger i de områdene som var tilgjengelige for visuell kontroll.

Det bemerkes samtidig at terrenget fortsatt har betydelig helning, og at terrengforholdene på baksiden av boligen vurderes som krevende med hensyn til stabilitet. Undertegnede har ikke foretatt geotekniske undersøkelser eller beregninger av grunnforhold, massenes egenskaper, grunnvann/dreneringsforhold eller terrengstabilitet, og kan derfor ikke bekrefte at terrenget har tilstrekkelig stabilitet over tid.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Skorstein over tak
- Ildsted/Skorstein
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Moholt	Oppdragsnr.	11260006
Adresse	Reppevegen 90F		
Postnr.	7054	Sted	RANHEIM
Selgers navn	Linda Beate Dahl		
Selgers navn	Håvar Moe		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Nybygg - flyttet inn til jul i 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

L D
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Initialer selger:

L D

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

L D

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel på ca. 58 kvm med egen inngang

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:

L D

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

"Ja. Boligen har ferdigattest. Rommene som benyttes til utleie er godkjent til varig opphold. Utleiedelen er ikke godkjent som egen selvstendig boenhet, og dette er heller ikke påkrevd. Boligen har innvendig dør med gjennomgang til hoveddelen av boligen

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest utstedt 29.november 2022

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

L D
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

L D

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

09.06.2026

Signert av

Linda Beate Dahl

Signert av

Håvar Moe

Initialer selger:

L D
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Reppevegen 90F, 7054 RANHEIM

Dato for energimerking

13.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270077

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

300754757

Gårdsnummer

25

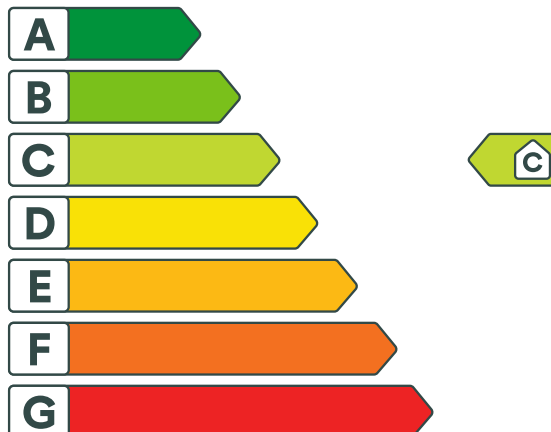
Bruksnummer

343

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

499,0 m²

Oppvarmet bruksareal

491,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

98,95 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

100,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

49 486 kWh



Reppevegen 90F, 7054 RANHEIM



Detaljering

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



Reppevegen 90F, 7054 RANHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Oversiktskart for 25/343

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

N=7032614.9
E=578165.34





Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:

Gnr: 25

Bnr: 343

Fnr: 0

Snr: 0

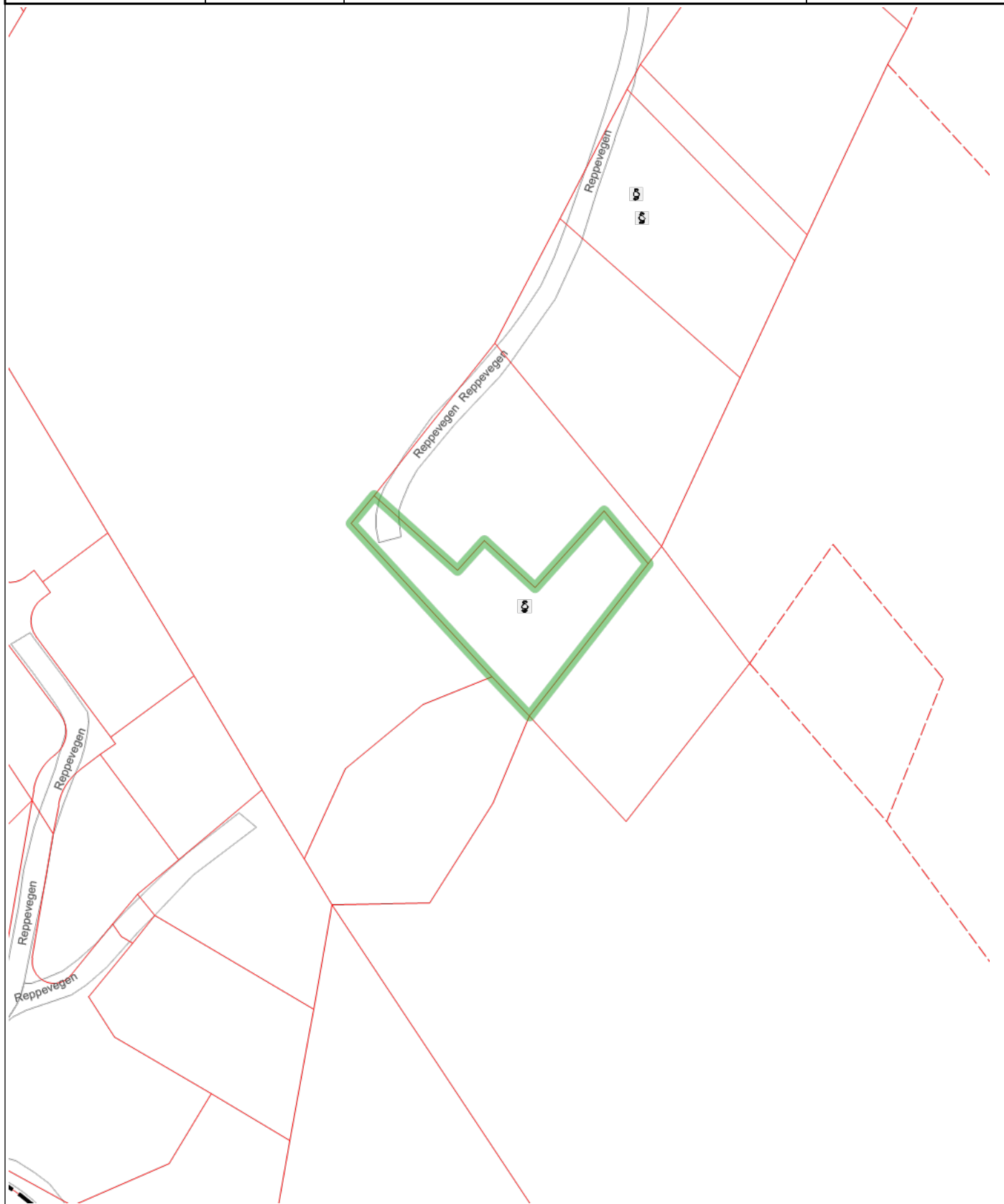
Adresse:

Reppevegen 90F
7054 RANHEIM

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



RpOmråde vedtatt linje - på
bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Eiendomsgrense god
nøyaktighet



Eiendomsgrense dårlig
nøyaktighet



Veg

Privatveg gatenavn .



Plan dispensasjon punkt



RpGrense



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:

Gnr: 25

Bnr: 343

Fnr: 0

Snr: 0

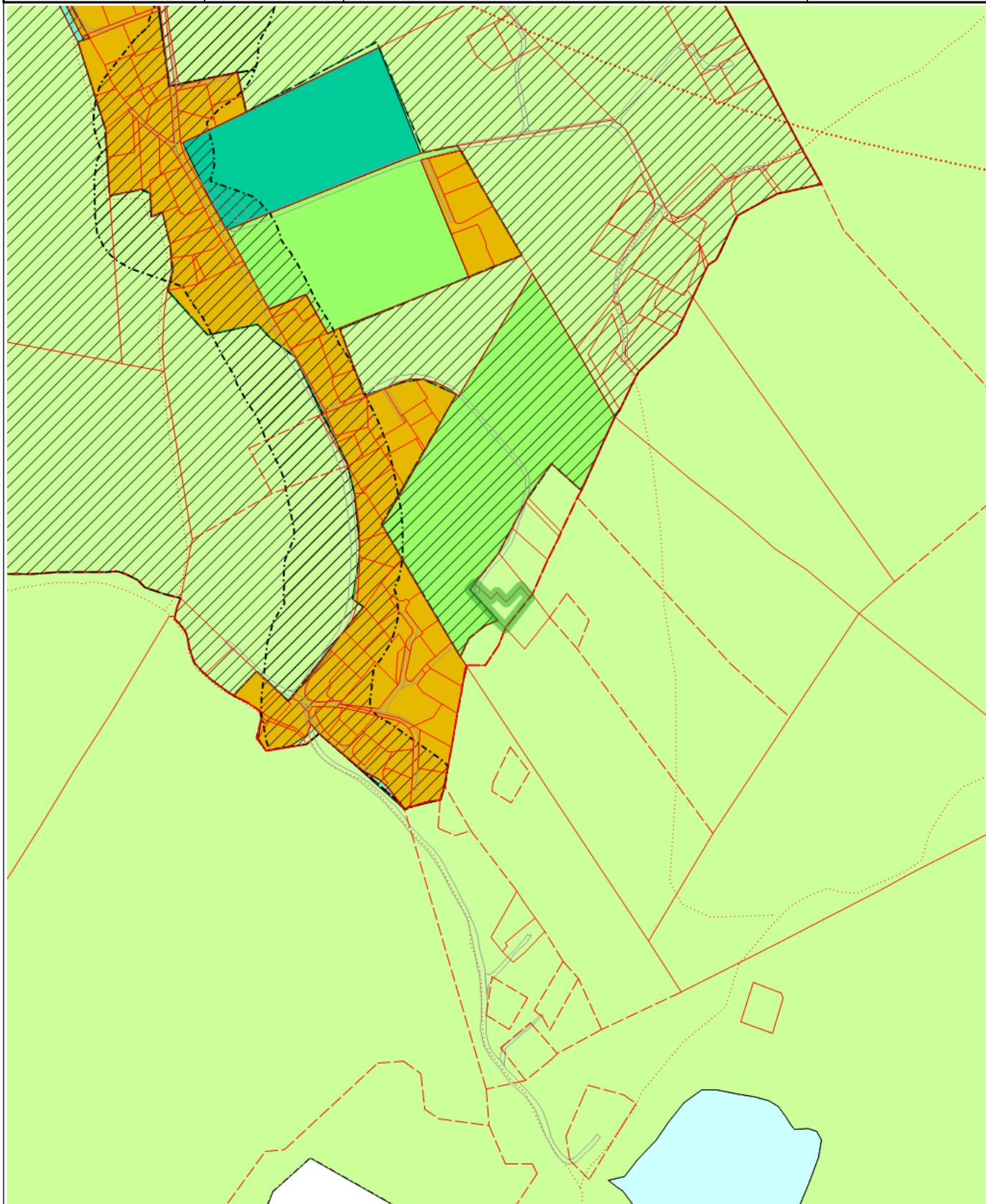
Adresse:

Reppevegen 90F
7054 RANHEIM

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Område med innsigelse
	Nedslagsfelt drikkevann		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Byggegrense - marka		Byggegrense - grønn strek
	Framtidig turveg / turdrag		Framtidig jernbane - tunell		Byggesone 3
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR
	Framtidig LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SIVILARKITEKT HÅVARD EIDE AS

Nedre Kristianstens gate 14
7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bente Svendsen

Saksnummer
BYGG-20/83128
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
29.11.2022

Reppevegen, 25/343, ferdigattest ny enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 25/343/0/0
Bygningsnummer: 300754757
Ansvarlig søker: SIVILARKITEKT HÅVARD EIDE AS
Tiltakshaver: Håvar Moe

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bente Svendsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Håvar Moe

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.11.2022.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/83128-4.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

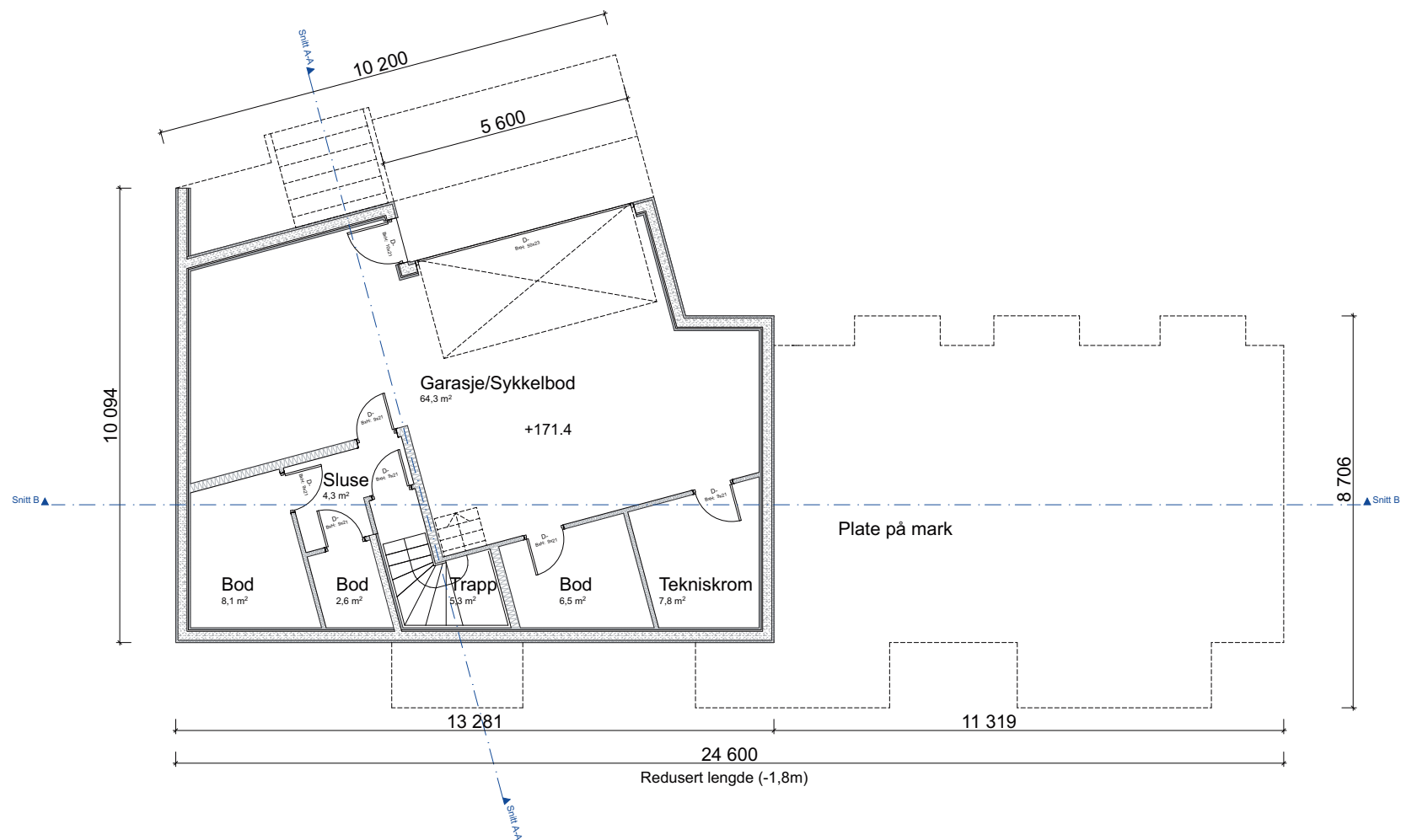
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

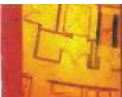
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

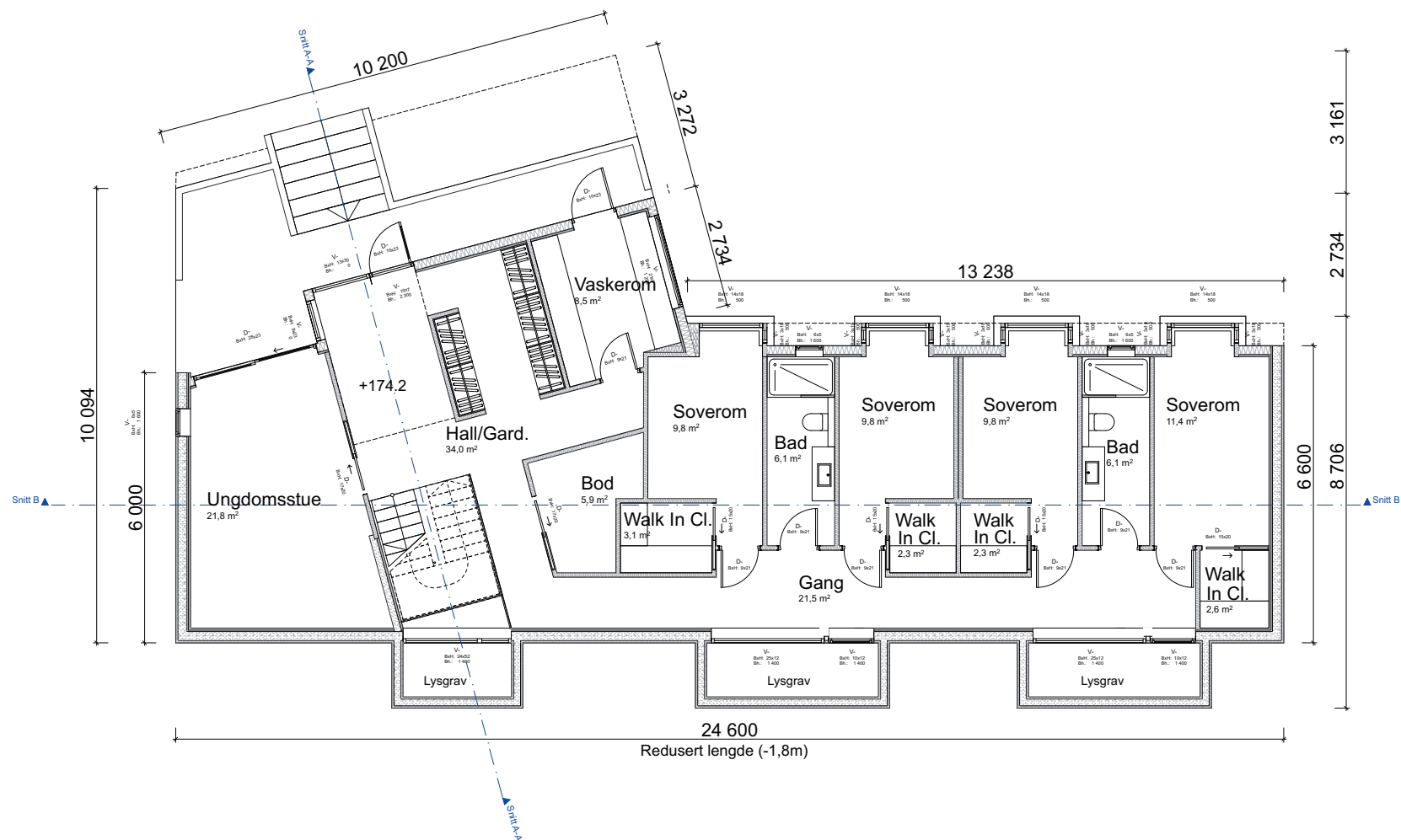
Kostnader ved klagesaken

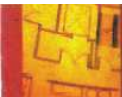
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

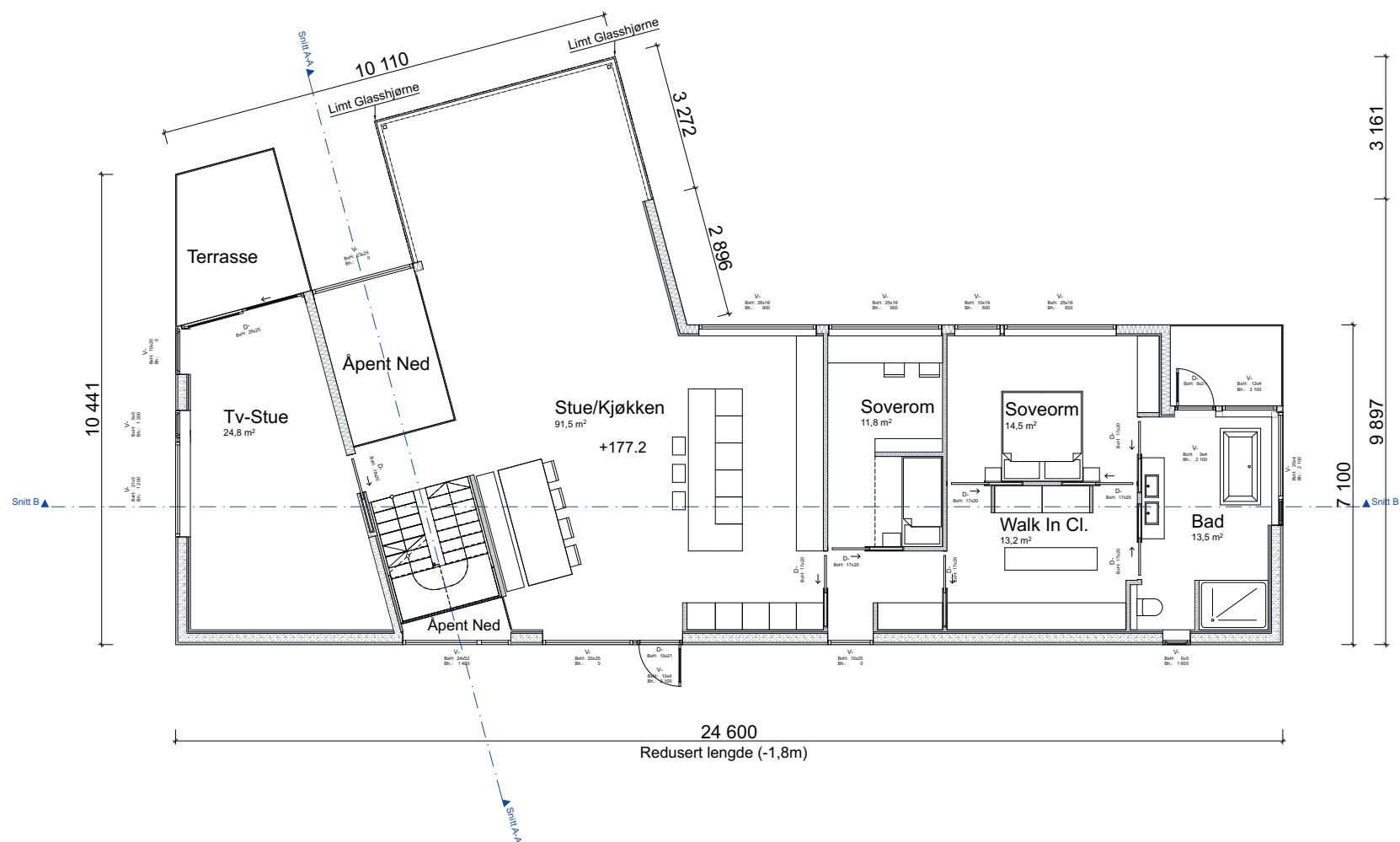
Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



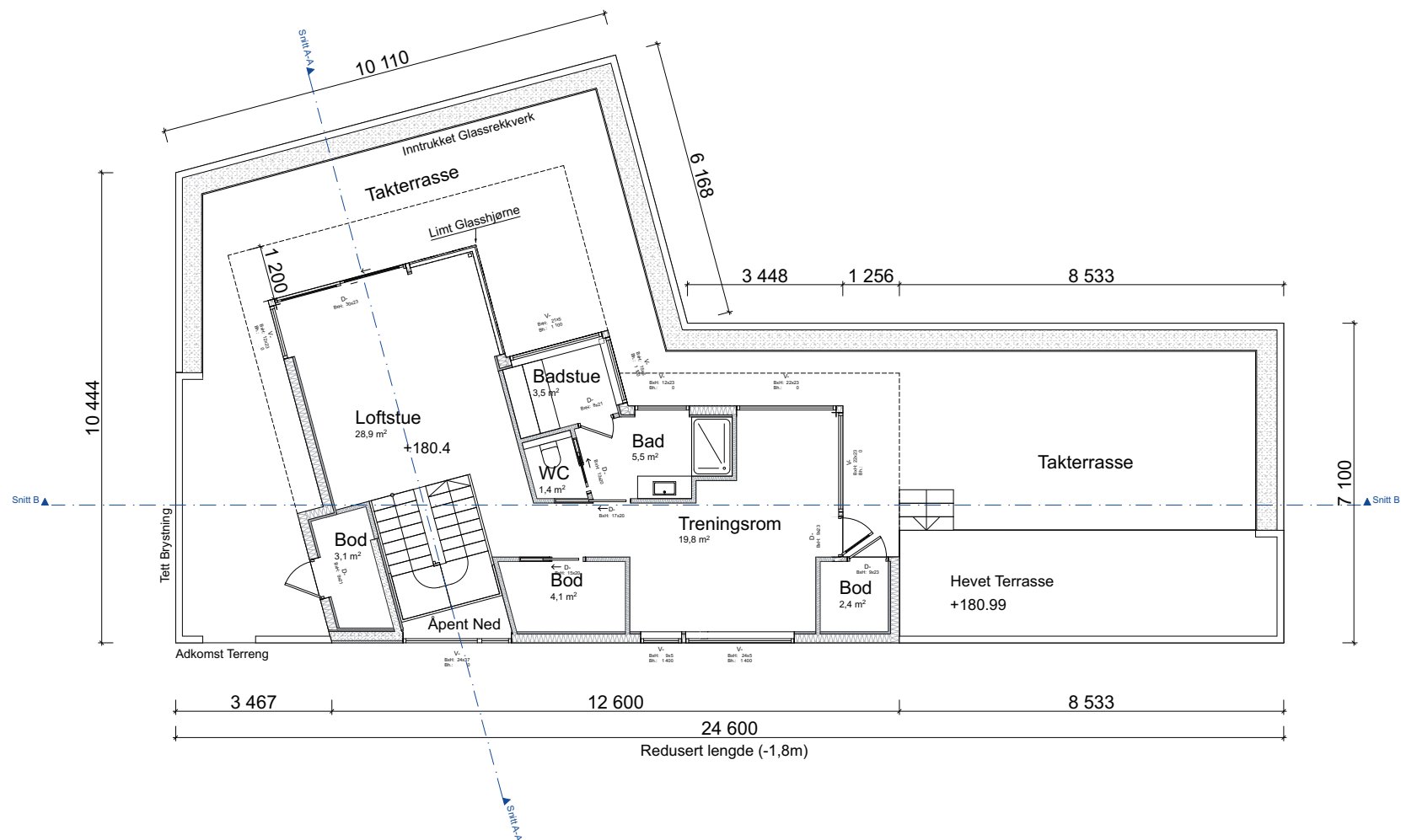
 Håvard Eide Nedre Kristianstengate 14 7014 Trondheim studio_my@online.no	
Prosjektnr.: Reppevegen 90D	Dato: 01.04.2019
Tegningsnr.: A-00	Gnr./Bnr./Festnr.: 25/343
Type tegning: Plan 0. Sokkel	Målestokk: 1:100



 Håvard Eide Nedre Kristianstengate 14 7014 Trondheim studio_my@online.no	
Prosjektnr.: Reppevegen 90D	Dato 01.04.2019
Tegningsnr.: A-01	Gnr./Bnr./Festnr.: 25/343
Type tegning: Plan 1. Etasje	Målestokk 1:100



 Håvard Eide Nedre Kristianstengate 14 7014 Trondheim studio_my@online.no	
Prosjektnr.: Reppevegen 90D	Dato: 01.04.2019
Tegningsnr.: A-02	Gnr./Bnr./Festnr.: 25/343
Type tegning: Plan 2. Etasje	Målestokk: 1:100

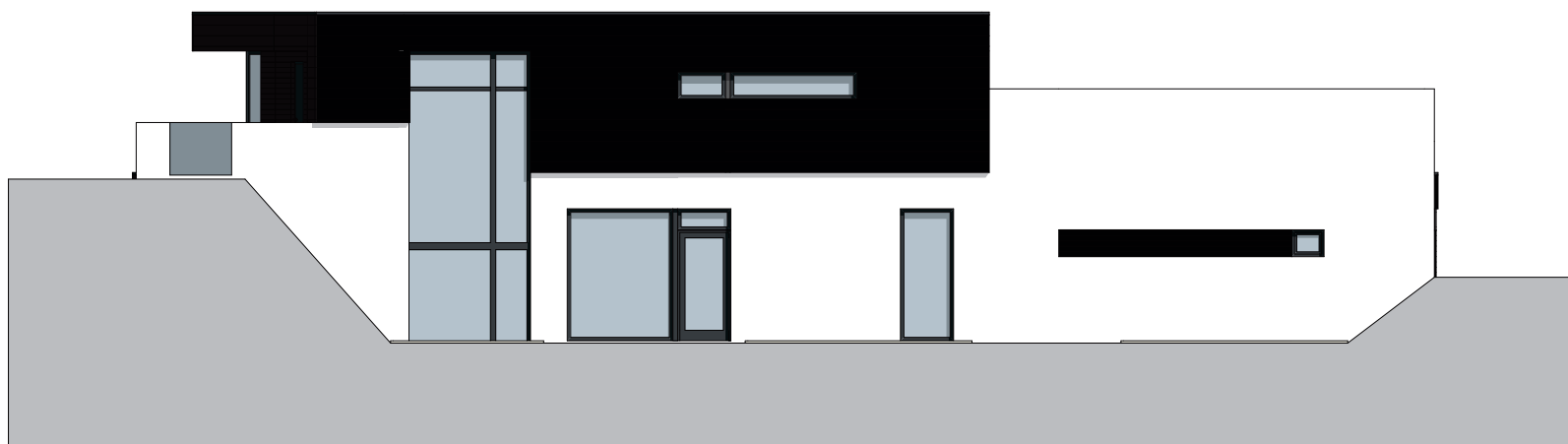


 Håvard Eide Nedre Kristianstengate 14 7014 Trondheim studio_my@online.no	
Prosjektnr.: Reppevegen 90D	Dato: 01.04.2019
Tegningsnr.: A-03	Gnr./Bnr./Festnr.: 25/343
Type tegning: Plan 3. Etsje	Målestokk: 1:100



Fasade Nordvest

1:100



Fasade Sørøst

1:100



Prosjektnr.: Reppevegen 90D		Dato 02.04.2019
Tegningsnr.: A-10	Gnr./Bnr./Festnr.: 25/343	Målestokk 1:100
Type tegning: F-01		

Trondheim 01.06.2026

Reppevegen 90F – 7054 Ranheim

Vurdering av søknadsplikt for mindre endringer

De utførte endringene som er gjort i byggeperioden sammenlignet med godkjent rammesøknad, vurderes som mindre avvik.

Endringene er av en slik karakter at de faller inn under unntaksbestemmelsene for søknadsplikt.

Tiltaket regnes derfor som ikke- søknadspliktig mindre tiltak, slik vi vurderer det.

Siv. Ark. Håvard Eide

Leiekontrakt - leilighet i Reppevegen 90F

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Nordbakk, Jonas Halland (31.07.1977), signert 15.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Moe, Håvar (08.03.1969), signert 15.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse

Reppevegen 90 F

Postnummer

7054

Poststed

RANHEIM

Gårdsnummer (Gnr.)

25

Bruksnummer (Bnr.)

343

Seksjonsnummer (Snr.)

Utleieleilighet

Leil nr.

Ikke spesifisert

Kommune

Trondheim

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

3

Primærrom

58

m2

Rom & Møblering

Bad

☒ Eget ☐ Delt

Kjøkken

☒ Eget ☐ Delt

Møblering

☐ Møblert

☐ Umøblert

☒ Delvis møblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?

☐ Inkludert i husleien

☒ Leier må tegne TV-abonnement selv

☐ Betales i tillegg til husleien

Er internett inkludert?

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nordbakk, Jonas Halland (31.07.1977), 15.06.2026
- Moe, Håvar (08.03.1969), 15.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

- ☒ Inkludert i husleien
- ☐ Leier må tegne internett-abonnement selv
- ☐ Betales i tillegg til husleien

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

- 1 sofa
- 1 kjøkkenbord
- 4 kjøkkenstoler
- 1 hylle på boden

Fasiliteter

Ikke spesifisert

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

- ☐ Hus eller leilighet
- ☒ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- ☐ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig
Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.
- ☐ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.
Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.
- ☐ Annen bolig enn nevnt ovenfor

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

- ☐ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid.
- ☒ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene.

Leieforholdet starter

1.august 2026

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

3 måneder.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nordbakk, Jonas Halland (31.07.1977), 15.06.2026
- Moe, Håvar (08.03.1969), 15.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

Bindingstid

☐ Ja ☒ Nei

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 1. hver måned

Husleie per måned

Kr. 16.800, -

Kontonummer for husleie

42135014766

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

- ☐ Inkludert i husleien
- ☒ Leier må tegne strømabonnement selv
- ☐ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

- ☒ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien
- ☐ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

☐ Depositum ☒ Garanti ☐ Ingen sikkerhet

Depositumskonto opprettes før overtakelse av utleier. Depositum settes på særskilt konto i leiers navn, i samme bank som leie mottas, for utleiers kostnad. Renter tilfaller leier med mindre noe annet avtales.

Garantibeløp:

Kr. 36.000, -

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nordbakk, Jonas Halland (31.07.1977), 15.06.2026
- Moe, Håvar (08.03.1969), 15.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

7. Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

2

8. Andre forhold

☒ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

☐ Ja ☒ Nei

Er dyrehold tillatt?

☐ Ja ☒ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde døråser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventar i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Leietaker sørger for snømåking til egen bolig/parkering

Kjente skader

Ikke spesifisert

Andre opplysninger

Ikke spesifisert

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likevel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nordbakk, Jonas Halland (31.07.1977), 15.06.2026
- Moe, Håvar (08.03.1969), 15.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektivisering.

Utleier

Fødselsnummer

08.03.1969

Fornavn

Håvar

Etternavn

Moe

E-post

havarmoe@gmail.com

Mobilnummer

+4791605558

Adresse

Reppevegen 90 F

Postnummer

7054

Poststed

RANHEIM

Leietaker

Fødselsnummer

31.07.1977

Fornavn

Jonas Halland

Etternavn

Nordbakk

E-post

jnordbak@gmail.com

Mobilnummer

47344427

Adresse

Støreshøgda 186

Postnummer

7608

Poststed

Levanger

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten

Signering

Denne kontrakten er eller vil bli signert elektronisk via Postens digitale signeringstjeneste. Kontrakten er kun gyldig når den fremlegges sammen med signeringssertifikatet,

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nordbakk, Jonas Halland (31.07.1977), 15.06.2026
- Moe, Håvar (08.03.1969), 15.06.2026

Forseglet av



Posten Bring



SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

Dato: 22.11.2019

Sted: Statens hus, møterom Frøya

Sak: 19-089496SKJ-JTRD REPPEVEGEN

Kravet gjelder: Skjønn etter veglova § 54

Rettsmekler: Jordskifterettsleder Oda Buhaug

Protokollfører: Jordskifterettsleder Oda Buhaug

Saken er krevd av: Helge Hollup m.fl.

Saksøker	Kommune	Gnr.	Bnr.
Lisbeth Bjerkan Erik Andås	Trondheim (5001)	25	97
Helge Hollup Ragnhild Skjetne Hollup	Trondheim (5001)	25	152
Henrik Tangvik Amundsen Gry Tangvik Amundsen	Trondheim (5001)	25	153
Alf Sigmund Bjerkan	Trondheim (5001)	25	161
Egil Holthe	Trondheim (5001)	25	284
Hedda Skjølde Fiske Jon Robert Rønnes	Trondheim (5001)	25	285
Lars Bjerkan Birgit Bakk	Trondheim (5001)	25	299

Saksøkt	Kommune	Gnr.	Bnr.
Thomas Hoff Veronica Elsa Harriet Hellström Hoff	Trondheim (5001)	25	160
Håvar Moe	Trondheim (5001)	25	163
Inger Johanne Rotli	Trondheim (5001)	25	169
Hallgeir Holien Anne Marit Hagen	Trondheim (5001)	25	190

Til stede

Magne Rotli med skriftlig fullmakt fra Inger Johanne Rotli
Henrik Tangvik Amundsen med skriftlig fullmakt fra Erik Andås
Lars Bjerkan med skriftlig fullmakt fra Alf Sigmund Bjerkan og Jon Robert Rønnes
Thomas Hoff med skriftlig fullmakt fra Håvar Moe
Hallgeir Holien, Helge Hollup og Egil Holthe

Som observatør var også sorenskriver Hans Hugo Kristoffersen til stede.

På spørsmål var det ingen som hadde merknader til meklerens habilitet.

Rettsmekleren gikk gjennom hovedtrekkene i tvisten og forklarte hvordan meklingen foregår.

Partene innledet forhandlingene under ledelse av rettsmekleren.

Meklingen startet med befaring av den aktuelle vegstrekningen med rettsmekleren og partene til stede. Partene fikk uttale seg om sitt syn på saken.

Befaringen ble avsluttet kl. 9:30. Rettsmeklingen fortsatte deretter i Statens Hus kl. 10:15.

Etter en del forhandlinger kom partene til enighet.

Partene ble orientert om virkningen av å inngå et rettsforlik.

Partene skrev deretter under slikt

Rettsforlik:

1. Veglaget omfatter den private vegen fra Reppevegen opp til Reppevegen 90 slik som vist i kartutsnittet under.

Veimeter brukt pr hustand

Totalt er det ca 366 meter som brøytes og her er en oppsummering av ca brukte meter pr hustand

- Reppevegen 86B - 55meter
- Reppevegen 88 B- 55meter
- Reppevegen 86 B - 80meter
- Reppevegen 88 E - 105meter
- Reppevegen 88 F - 125meter
- Reppevegen 88 C - 90meter
- Reppevegen 88 D- 90meter
- Reppevegen 90 - 240meter
- Reppevegen 90 B – 260 m
- Reppevegen 90 C – 290 m
- Reppevegen 90 D – 310 m



side 5

2. Den nedre del av vegen skal oppgraderes så snart som praktisk mulig og innen 1. juli 2020. Kostnadene skal fordeles likt på avtalens parter.
3. Vedlikeholdskostnadene omfatter både sommer- og vintervedlikehold.
4. Eier/driver av gnr. 25 bnr. 8 skal betale et årlig beløp på kr 5000,-, så lenge jorda drives.
5. De eiendommer som har flere boenheter (hybler), skal ikke betale ekstra for dette.
6. Andel i framtidig drift og vedlikehold på vegen fordeles slik som vist i tabellen under:

			Bruks-andel (2/3 del)		Fast lik del (1/3 del)		
	Årlig kost	kr	25 000,00	kr	16 666,67	kr	8 333,33
						SUM	ANDEL
Reppevegt	86B		55		542	758	1300
	88B		55		542	758	1300
	86C		80		789	758	1547
	88E		105		1036	758	1793
	88F		125		1233	758	1990
	88C		90		888	758	1645
	88D		90		888	758	1645
	90		240		2 367	758	3 124
	90B		250		2 465	758	3 223
	90C		290		2 860	758	3 618
	90D		310		3 057	758	3 815
Ny	Øvre						
	Nedre						
	Nedre						
			1690	kr	16 666,67	kr	8 333,33
						kr	25 000,00
							100,0 %

7. De samme prinsippene som er lagt til grunn i tabellen over, skal legges til grunn ved andelsfordelingen for nye eiendommer som tilsluttes vegen.
8. Stemmeandel i veglaget skal følge kostnadsandelene ved vedlikehold i veglaget. Standardheving av vegen i form av engangskostnader/investeringer krever 2/3 flertall av parter som nyter godt av standardhevingen. Kostnadene fordeles likt på avtalepartene investeringen angår, dvs. de parter som nyter godt av investeringen.
9. Nye eiendommer (boliger) som skal benytte vegen, skal betale en tilkoblingsavgift for å kunne benytte vegen. Avgiften fastsettes av veglaget.
10. Sakskostnadene fordeles likt mellom partene. Faktura sendes Lars Bjerkan for videre fordeling mellom partene.

Egil Holthe (sign.)

Hallgeir Holien (sign.)

Lars Bjerke (sign.)

Magne Rotli (sign.)

Helge Hollup (sign.)

Thomas Hoff (sign.)

Henrik T. Amundsen (sign.)

Oda Buhaug (sign.)

Partene opplyste å ha fullmakt fra eierne av gnr. 25 bnr. 8.

Rettsmekleren orienterte om den videre saksgangen.

Saken heves som forlikt. Partene er enige i at avgjørelsen anses som forkynt i rettsmeklingsmøtet.

Sak 19-089496SKJ-JTRD REPPEVEGEN er herved avsluttet.

Trondheim, 22.11.2019

Oda Buhaug

Eiendomsbeskrivelse

Reppevegen 90 F, 7054 Ranheim

Utarbeidet til takstformål – Takst-Forum

1. Generelt

Reppevegen 90 F er en eksklusiv, nyoppført enebolig med fire etasjer, beliggende i et attraktivt og rolig område i Ranheim utenfor Trondheim. Eiendommen er arkitekttegnet (Heat Arkitekter, Trondheim) og oppført med høy standard på materialer og tekniske installasjoner gjennomgående i hele bygget. Boligen har en markant og moderne arkitektur med en kombinasjon av mørk/lys trekledning, store aluminiumsvinduer og glassfasader, takterrasse med flere soner, samt tilrettelagt for motstrømbasseng.

Boligen er inndelt i fire plan: kjeller, sokkel, 1. etasje og 2. etasje (loftetasje), og rommer totalt seks soverom i hoveddelen samt en fullverdig hybel/utleiedel i sokkelen. Det er også garasje/sykkelbod i kjeller.

2. Tomt og beliggenhet

- Gnr/bnr: 25/343
- Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Ranheim, med kort avstand til sjø, friområder og offentlig kommunikasjon mot Trondheim sentrum.
- Ligger øverst i Ranheimsåsen med panoramautsikt over Trondheim og Trondheimsfjorden

3. Arealer og romfordeling

Kjeller

- Garasje/sykkelbod: 59,1 m²
- Elbillader: Zaptec
- Boder: ca. 15 m²
- Sluse: 4,3 m²
- Trapperom: 5,5 m²

Sokkel (plan 1)

- Hall: 32,8 m²
- Ungdomsstue: 12,3 m²
- Vaskerom: 12,6 m²
- Bad: 7,0 m²
- Soverom 1: 10,0 m² – Soverom 2: 10,0 m² – Soverom hybel: 6,9 m²
- Garderob: 4,6 m² og 4,0 m² – Walk-in closet: 4,5 m²

- Hybeldel: Allrom 21,3 m², bad 5,5 m², bod 2,6 m², entre 5,6 m², separat inngang

1. etasje (hovedplan)

- Stue/kjøkken i åpent plan: 98,3 m²
- Soverom 1: 8,7 m² – Soverom 2: 9,5 m²
- Soverom 3: 13,8 m² – Soverom 4 (master): 11,5 m²
- Walk-in closet: 16,1 m²
- Bad (lite): 4,6 m² – Bad (master): 9,3 m²
- WC: 1,7 m² – Gang: 1,7 m²
- To terrasser med direkte adkomst fra stue

2. etasje / loft

- Loftstue: 28,3 m²
- Treningsrom: 20,0 m²
- Badstue (sauna): 3,7 m²
- Bad: 5,8 m² – WC: 2,2 m²
- Boder: 3,1 m² og 3,4 m²
- Takterrasse ca. 125 m² tilrettelagt for motstrømbasseng (714 × 228 cm, dybde 152 cm) og hevet soldekk

4. Arkitektur og fasade

Boligen fremstår som et arkitektonisk statement med ren, horisontal linjeføring og en sterk dialog mellom inne og ute. Fasaden er kledd med en kombinasjon av mørk/lys behandlet trekledning som gir et elegant og tidløst uttrykk, kontrastert mot store, presise glassflater.

Sentralt i arkitekturen er de monumentale vindusåpningene på hovedplanet (1. etasje). Her strekker vinduene seg helt fra gulv til tak — uten lav sillehøyde — noe som skaper en dramatisk romfølelse og en nesten sømløs overgang mellom interiør og panoramautsikt. Glass-til-glass-hjørner forsterker lysinnslippet og gir en luftig, moderne og eksklusiv atmosfære.

Ytterdøren til hovedinngangen er skreddersydd i eik med en imponerende høyde på 2,5 meter, noe som understreker boligens representative karakter allerede ved ankomst.

Flere deler av bygningskroppen er utført som utkragede konstruksjoner. Dette gir en lett og elegant silhuett, skaper beskyttede uteplasser under de utkragede partiene, og tilpasser bygget naturlig til terrengets topografi med inngravd kjeller og terrengtrapper.

Den store takterrassen på loftplanet utgjør boligens spektakulære krone. Med sine flere distinkte soner — overbygget parti, åpent soldekkdeck og hevet terrasse — tilbyr den et rikt utendørs oppholdsrom med panoramautsikt over Ranheims landskap. Terrassen er tilrettelagt for motstrømbasseng, noe som vil forsterke den unike rekreasjonsverdien ytterligere.

5. Vinduer og ytterdører

Leverandør: H-vinduet Magnor AS.

Alle vinduer og ytterdører er av typen MagnorVinduet – aluminium utvendig med innvendig trebekledning. Utvendig aluminium er pulverlakkert i RAL 7016 (antrasittgrå, 30 glans). Innvendig trebekledning er malt i RAL 7016. Vinduene er prosjektert for en levetid på over 60 år og er sertifisert av NDVK, EPD-deklartert og godkjent iht. BREEAM-NOR A20-listen.

- Glasspakke: 3-lags energiglass med argongass og varmkant. U-verdi vindu/dør: 0,74 (snittverdi).
- Selvrensende glass (Bioclean) på utvalgte fasadevinduer.
- To store fasadevinduer med glass-til-glass-hjørne – montert på byggeplass.
- Branngodkjente vinduer (Ei30) i brannklassifiserte rom.
- Skyvedør AT500 (2 090 × 2 190 mm) med Soft-Close til terrasse.
- Ytterdør: Arkitekttegnet eikedør med spiledesign, 995 × 2 500 mm.
- Totalt vindusareal ca. 180 m².

6. Innvendige dører

Leverandør: Norsk Dør Drift AS.

Totalt 27 innvendige dører. Nær samtlige dører har listfri løsning med fulldybde karmen tilpasset veggtykkelsen (136 mm), inkl. dempelist montert. Overflate: hvitpigmentert eikefiner (beis+lakk), Crown Cut finér.

NCS-malte dører (hoveddel)

- Slett kompakt dørblad i NCS 2805-Y27R: 9 stk. 90×210, 4 stk. 80×210, 1 stk. 80×200 og 1 stk. 70×200.
- Alle malte dører med sorte hengsler (3248-serie).
- Karmen i fulldybde 136 mm med NCS-farge tilpasset vegg.

Eikedører (hvitpigmentert)

- 2 stk. eikedør 90×240 med fulldybde karm 136 mm – skjulte hengsler (Tectus 340 3D).

Spesialdører

- Brannør B60 (EI60) til garasje, 90×210 cm, hvit.
- Brann-/lydklassedør EI30/38Rw til utleiedel, 90×210 cm, hvit.
- Badstudør, panelt tett, 80×200 cm, ubehandlet karm.
- Utvendige dører: arkitekttegnet eikedør til hovedinngang (100×250 cm); enkle svarte dører til hybel og boder.

7. Innvendige overflater

Entrè og trappsone

Entréen er flislagt med storformatflis 60 × 120 cm — et bevisst grep som gir et eksklusivt og romslig inntrykk allerede ved inngangen. Trappsone, som strekker seg over tre plan, er kledd med hvitlaserte eikefinerplater på begge sider — et arkitektonisk signaturelement som binder etasjene visuelt sammen og gir en varm, naturlig kontrast til de øvrige overflatene.

Innvendig arkitektonisk detalj – sittenisje

I entréen er det bygget inn en plassbygd sittenisje, fullt integrert i veggen. Nisjen er heltrukket med blått denimstoff på alle fire sider og bakvegg, og er utstyrt med sitteputer i samme materiale — et gjennomført og elegant grep som kombinerer funksjonalitet med et tydelig interiørmessig særpreg. Løsningen er spesialtilpasset rommets proporsjoner og fremstår som en naturlig del av arkitekturen.

Våtrom

Alle bad er flislagt med storformatflis 60 × 60 cm eller 60 × 120 cm på gulv, med tilsvarende flis på veggene i våtsonen. Utenfor våtsonen er veggene behandlet med kvalitetsmessig våtromsmaling. Masterbadet (9,3 m²) har Rock Salt-flis fra Nordfloor — en naturstein-inspirert premium-flis som løfter rommet ytterligere.

Tørre rom — vegger og himlinger

Vegger i tørre rom er gjennomgående malt med heldekkende farge, videreført i himlingene for et helhetlig og rolig uttrykk.

Gulv — tørre rom

Gulvmaterialene er nøye valgt for hvert område og representerer kjente merkevarer i øvre kvalitetssjikt:

- TV-stue (2. etasje): Berry Alloc Champs-Élysées — eksklusiv laminatparkett i toppklasse
- Stue (1. etasje): Pergo Select Beige Oak — tidløst og varmt uttrykk
- Alle soverom: Vegg-til-vegg teppe, Lily 33 Sand fra Musum Teppe — mykt og lyddempende i nøytral sandtone
- Treningsrom: Vinyl — slitesterkt og vedlikeholdsvennlig
- Entrè: Storformatflis 60 × 120 cm

8. Innvendig trapp og rekkverk

Eksklusiv arkitekttegnet trapp gjennomgående i alle etasjer.

- Tre trappeløp gjennom alle etasjer.
- Konstruksjon i laserskåret 10 mm stål, pulverlakkert.
- Trinn i eik, 40 mm tykkelse, lakkert i gulvfarge.
- Rekkverk i stål 40 × 10 mm med laserskårrede vertikale balustre 10 × 10 mm per meter.
- Utvendig trapp fra inngangsparti til parkeringsplass, med trappeavsats.
- Utvendig trapp til utleieenhet.
- Utvendig trappetrinn med terrassebord fra Alvdal Skurlag – Royalimpregnert grå, 28 × 120 mm.

9. Glassrekkverk

- 1. etasje: Innvendig glassrekkverk ca. 2,5 lm og utvendig glassrekkverk ca. 13 lm, montert i toppmontert aluminium U-profil, fordelt på 2 balkonger.
- Takterrasse: Toppmontert U-profil, ca. 32 lm klart glass, delvis inntrukket parti.

- Festesystem i impregneret k-virke langs parapet, 48 × 198/98 mm.

10. Gulvvarme og oppvarming

- Gulvvarme totalt: 254,5 m²
- Innstøpte varmekabler: 156,2 m² (kjeller, sokkel og bad i alle etasjer)
- Varmefolie: 98,3 m² (stue/kjøkken, 1. etasje)
- Panelovner Mill-serien (sorte, moderne), styrt via app: 9 stk. i soverom uten gulvvarme

11. Varmepumpe

Modell: Mitsubishi Electric Kaiteki.

Premium luft-til-luft varmepumpe med energimerking A+++ på både varme- og kjøledrift, og SCOP på 5,1. Den dekker ca. 120–130 m² og er fabrikkgarantert for drift ned til –25°C — godt egnet for norske forhold.

- Innebygget WiFi og I-See Sensor
- Allergifilter og doble luftspjeld med trappefunksjon
- Ekstremt lavt lydnivå
- Dual Barrier Coating på innedelen — beskytter mot smuss og støv
- Spesialutviklet software for nordiske forhold
- Inverter kompressor

12. Ventilasjonsanlegg

Leverandør: KlimaTeam AS. Prosjektering: SWECO.

Boligen har separate balanserte ventilasjonsanlegg for hoveddel, utleiedel og garasje.

Hoveddel

- Aggregat: Swegon CASA R9-H SMART, kapasitet 900 m³/t, 1 400 W
- Styringspanel med 10 m kabel
- Kombiboks for inntak og avkast
- Ventiler av type Flexit standard (OPT og OPF)

Utleiedel (hybel)

- Aggregat: Swegon CASA R3-H SMART med integrert kjøkkenhette (Jazz)
- Styringspanel med 10 m kabel
- Kombiboks for inntak og avkast

Kjøkkenhetter er ikke koblet til hovedaggregatene, men betjenes av separate avtrekksvifter med trykkregulering.

13. Elektriske installasjoner

Totalt ca. 94 doble stikkontakter, 174 lyspunkter og 52 brytere i hele boligen.

Belysning

Leverandør: Trondheim Lys AS.

Boligen er gjennomgående belyst med høykvalitets LED-armaturer, alle med fast LED-lyskilde og 5 års garanti. Det er lagt stor vekt på lyskvalitet med varmhvit fargetemperatur (2 700–3 000 K) gjennom hele boligen.

Signaturarmaturen i stue og kjøkken er TL-Cicignon – et eksklusivt, rektangulært downlight-armatur i høy prisklasse, som gir et meget stilrent og arkitektonisk lysuttrykk. Totalt 22 stk. er montert i stue/kjøkken-arealet alene.

I entré og trappeoppgang er det montert Nordesign Cluster Jetblack taklampe Ø113 cm — et markant designstatement som understreker rommenes høye standard.

Øvrige armaturer er valgt romspesifikt:

- TL-DL1910 (14W, rund downlight, sølv/hvit) – hall, garderobe, walk-in closet, bad og loftstue
- TL-Luna (18W, dimbar taklampe) – soverom, walk-in og allrom i alle etasjer
- TL-Berg A1 (5W, IP65 veggarmatur) – trapperom alle plan, totalt 24 stk.
- TL-Nidareid (10W, utvendig veggarmatur) – takterrasse og fasade, totalt 8 stk.
- TL-Berg A2 (10W, IP65) – veggmontert langs nedkjøring til garasje, 5 stk.
- LED-strips i aluprofil: kjøkkenbenk (arbeidslys), garasjeport, langs nedside av motstrømbasseng og i dusjnische

Øvrig elektro og smarthus

Boligen er gjennomgående oppgradert med høykvalitets elektromateriell langt over standardnivå. Alle stikkontakter og brytere er av typen Elko Pluss i antrasitt — en premium-serie med et stilrent, tidløst uttrykk som harmonerer med boligens øvrige fargevalg og materialitet.

Lysstyringen er integrert i Plejd smarthussystem, som gir app-basert og automatisert kontroll av all innvendig belysning. Systemet er trådløst og skalerbart.

Sikkerheten er ivaretatt av Elotec Ajax — et profesjonelt kombinert brann- og innbruddsalarmsystem med trådløs teknologi og direkte varsling.

- Astrofunksjon på all utvendig belysning
- 2 stk. infravarmepaneler på takterrasse
- Strøm fremlagt til planlagt motstrømbasseng på takterrasse
- Elbillader Zaptec i garasje
- Videoovervåkning: EZVIZ-system
- Mill panelovner – trådløs styring via app
- Sikringsskap og jording komplett

14. Sanitær / VVS

Totalt: 5 WC, 5 dusjer, 5 baderomsinnredninger, 2 utekraner, 2 kjøkkenopplegg og 7 sluk.

Kjeller/sokkel

- Bad (7,0 m²): dobbel servant, dusj og vegghengt WC

- Bad hybel (5,5 m²): opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, enkel servant, dusj og WC
- Kjøkken utleieenhet: vask, oppvaskmaskin og armatur

1. etasje

- Bad (4,6 m²): dusj, enkel servant, WC – glassdør til dusjsone
- Bad master (9,3 m²): dusj, dobbel servant, WC – glassvegg rillet glass 150 cm

2. etasje / loft

- Bad (5,8 m²): dusj, enkel servant – glassvegg og glassdør i frosted glass
- Separat WC
- Takterrasse: utekran med varmt/kaldt vann
- 2 stk. taknedløpsrør fra takterrasse

Baderomsinnredning

- Bad 1 (sokkel): Linnea innredning med dobbel servant og høyskap
- Bad 2 (1. etasje, lite): HTH baderomsinnredning med høyskap
- Bad 3 (1. etasje, master): Linnea baderomsinnredning
- Bad 4 (2. etasje): HTH baderomsinnredning med høyskap
- Bad 5 (sokkel, utleieenhet): Baderomsinnredning

Armaturer

Tapwell armaturer i høy kvalitet både i dusj og servant på alle bad; ulike materialer på de forskjellige badene: Hvitt gull, kobber, og messing.

15. Våtrom – membran og tetthet

- Vetpro plater 20 mm, c/c 600 mm på stenderverk med smøremembran
- Vetpro mansjetter rundt samtlige gjennomføringer (rør, bolter)
- Mira 4400 Multicoat smøremembransystem
- Nordsjø våtromsparkel og -maling på malte vegger
- Fallbygging og avrettingsmasse mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter (min. 25 mm fra topp sluk til dørterskel)
- Gulvflis 60 × 60 cm eller 60 × 120 cm med smale fuger (2–3 mm)

16. Kjøkken

Kjøkken i åpen løsning med stue i 1. etasje (samlet romareal 98,3 m²).

- Aubo kjøkken — dansk kvalitetskjøkken med kombinasjon av malte overflater og eikespiler
- Benkeplate: Glacial Blue Sensa polert granitt fra Brasil, levert av Rønning Kjøkken
- Veggplate over kjøkkenbenk 2 800 × 840 mm i eikefiner
- Sokkelløsning under kjøkkenøy, inntrukket 120 mm

Hvitevarer

Kjøkkenet er utstyrt med innebygde hvitevarer av høy kvalitet fra ledende europeiske merker. Siemens-serien representerer toppsjiktet innen design, funksjonalitet og energieffektivitet — diskret integrert i kjøkkenfronten for et helhetlig og rent uttrykk.

- Innebygd stekeovn – Siemens
- Innebygd mikrobølgeovn – Siemens
- Oppvaskmaskin – Siemens
- Platetopp – Siemens, bred type med integrert ventilasjon
- Kjøleskap og fryser – Hisense

17. Uteareal og terrasser

- Takterrasse ca. 125 m² med tilrettelagt for motstrømbasseng (714 × 228 cm, dybde 152 cm), hevet soldekk og overbygget uteplass
- Terrasse 1. etasje mot nordvest — stor og solrik, direkte adkomst fra stue
- Markterrasse mot sørøst
- Bro til terreng fra loftsplan (sørvestside)
- Sykkelparkering i kjeller
- Garasje 59,1 m² — plass til to biler og sykler
- Varmekabel i nedkjørsel til garasje
- Royalimpregnerte terrassebord (grå) med skjult innfestning

18. Parkering og adkomst

- Garasje i kjeller: 2 bilplasser
- Utvendig parkeringsplass til ytterligere 4-5 biler
- Elbillader Zaptec i garasje

Reppevegen 90F

Nabolaget Reppe/Ranheimsmo - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Reppe snuplass	10 min	10 min
Linje 41, 107	0.6 km	
Ranheim stasjon	7 min	7 min
Linje R60, R70	3.1 km	
Trondheim S	13 min	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	9.9 km	
Trondheim Værnes	26 min	26 min

Skoler

Vikåsen skole (1-7 kl.)	5 min	5 min
379 elever, 20 klasser	3 km	
Solbakken skole (1-7 kl.)	6 min	6 min
113 elever, 8 klasser	4.1 km	
Hansbakken skole (1-7 kl.)	6 min	6 min
184 elever, 12 klasser	4.4 km	
Markaplassen skole (8-10 kl.)	6 min	6 min
497 elever, 27 klasser	3.5 km	
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ...	10 min	10 min
449 elever, 27 klasser	5.3 km	
Cissi Klein videregående skole	9 min	9 min
Malvik videregående skole	10 min	10 min
400 elever	7 km	

«Landlig og fint for barn og voksne.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

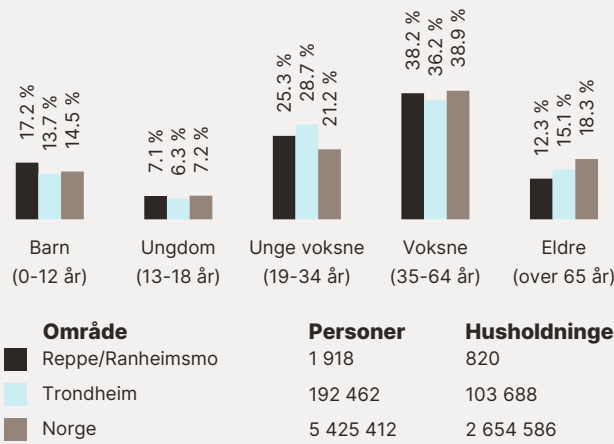


Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tjønnsstuggu barnehage (1-1 år)	18 min	18 min
9 barn	1.3 km	
Fykenborg barnehage (3-5 år)	17 min	17 min
28 barn	1.3 km	
Vikåsen barnehage (1-5 år)	5 min	5 min
50 barn	3.1 km	

Dagligvare

Bunnpris Vikåsen	5 min	5 min
Post i butikk, PostNord	2.9 km	
Rema 1000 Ranheim	6 min	6 min
PostNord	2.6 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

- 

Vikåsen skole

Aktivitetshall, ballspill

5 min

3 km
- 

Sagplassvegen, balløkke

Ballspill

6 min

3.5 km
- 

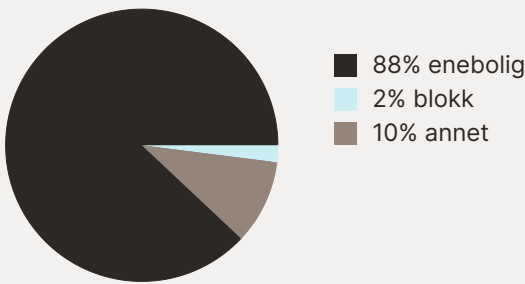
3T-Ranheim

9 min
- 

Sport og Trim

9 min

Boligmasse



«Landlig, men kort avstand til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

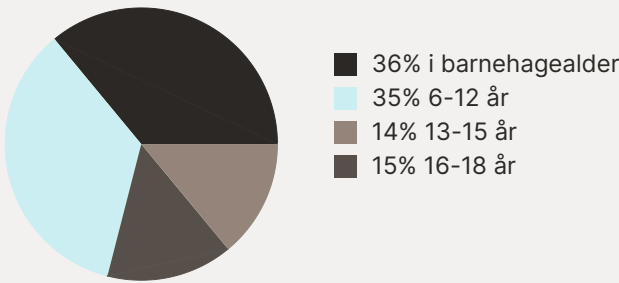
Grilstadporten kjøpesenter

10 min
- 

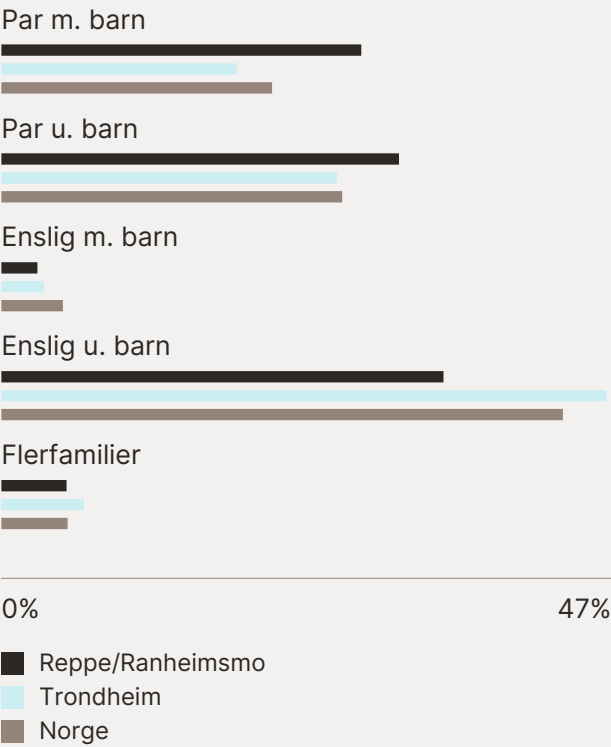
Vitusapotek Ranheim

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

