

VIKÅSEN

Vikåsen 2H

Velkommen til
din nye bolig





Geir Einar Moen v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Vikåsen 2H! Foto: Oscar Stoltenberg.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 3 990 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2410.3 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

101 100,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

4 091 100,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

1 050,- pr. mnd

ETASJE

2

FELLESFORMUE

21 142,-

BYGGEÅR

2001

BRA-I/BRA TOTAL

85/90 kvm

ENERGIMERKING

D - Gul

Din megler



Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no

+47 970 54 431

Geir Einar er en erfaren megler med 7 års erfaring fra eiendomsbransjen, kjent for sin joviale stil og evne til å skape gode relasjoner. Ingenting overlates til tilfeldighetene, og gjennom riktig strategi, høy faglig kompetanse og sterke mellommenneskelige



Lækker og stilren 4-roms selveierleilighet med rolig og skjermet beliggenhet | Solrik balkong | P-plass | Loft på 15 kvm

Geir Einar Moen v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Vikåsen 2H!

Lækker og stilren 4-roms selveierleilighet med attraktiv og skjermet beliggenhet på Vikåsen. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, store vindusflater, og et moderne kjøkken med slette fronter. Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt balkong på 6 kvm med utsyn mot grønne omgivelser. Boligen byr også på vedovn, samt gode lagringsmuligheter med loft på ca. 15 kvm og utvendig bod. Her bor man rolig og familievennlig med bussholdeplassen "Vikåsen skole" rett utenfor som ofte går gjennom byen.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Moderne kjøkken
- Solrik, sydvestvendt balkong
- Fast parkeringsplass på tunet
- Loft på 15 kvm
- Utvendig bod
- Rett v/ Estenstadmarka







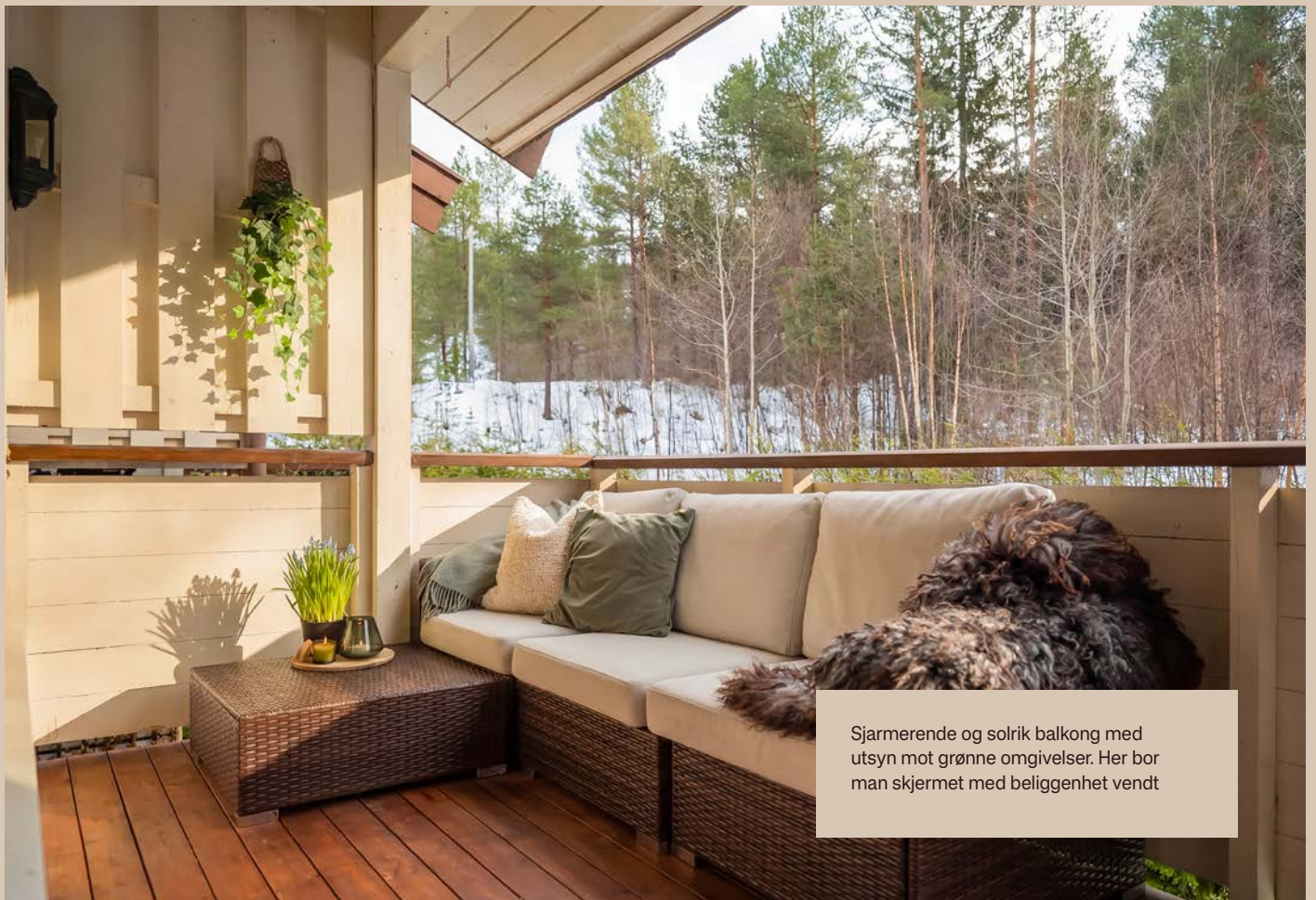








Fra stuen har man adgang til en balkon på 6 kvm.



Sjarmerende og solrik balkong med utsyn mot grønne omgivelser. Her bor man skjermet med beliggenhet vendt



Her er det plass til sittegruppe for rolige stunder utendørs. Balkongen er sydvestvendt og har gode solforhold.



Innbydende stue med lyse farger som skaper en behagelig atmosfære.







Innbydende entré med
garderobeløsning med speilfronter som
gir gode oppbevaringsmuligheter.

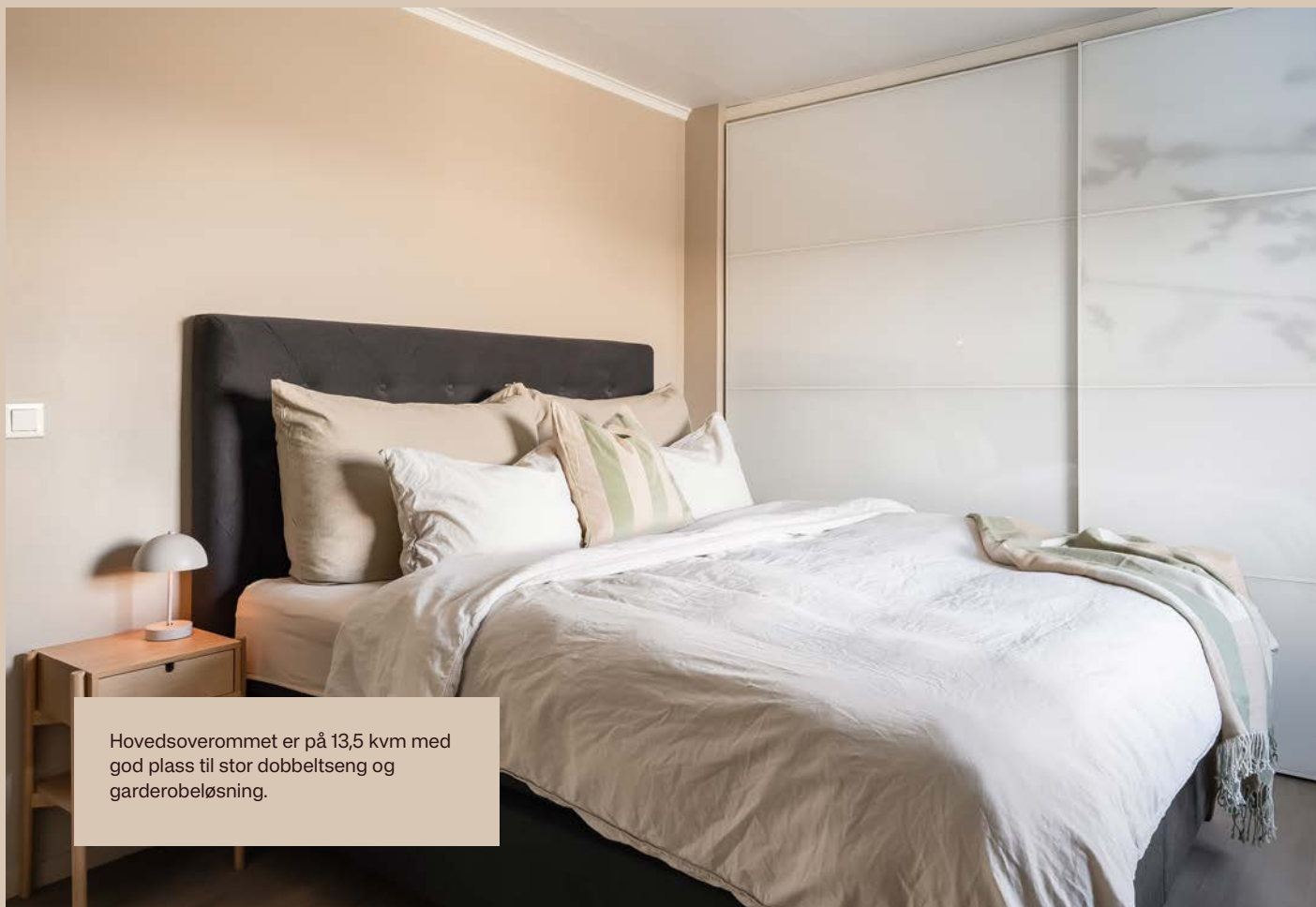




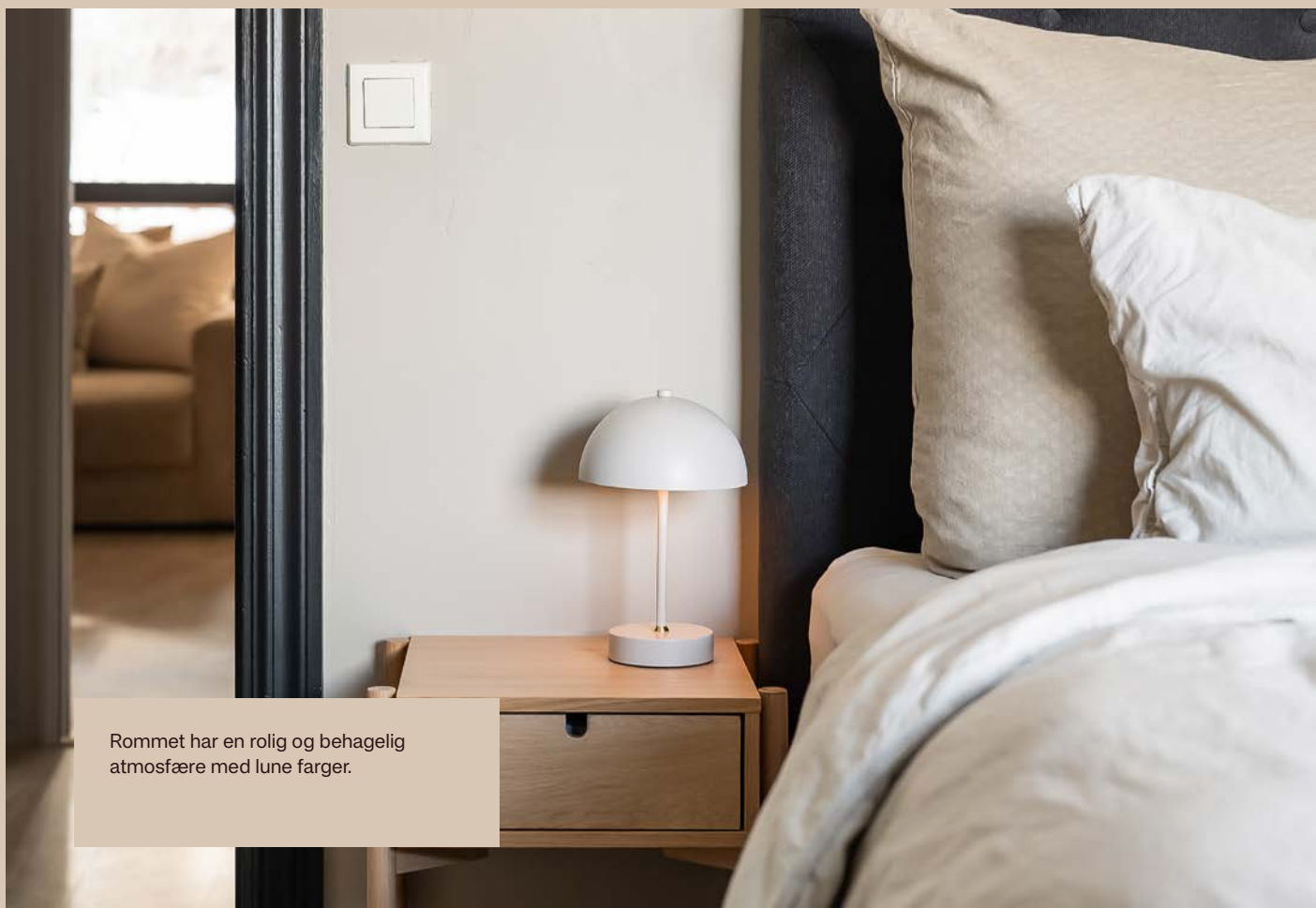


Lyst baderom utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servantinnredning og toalett.

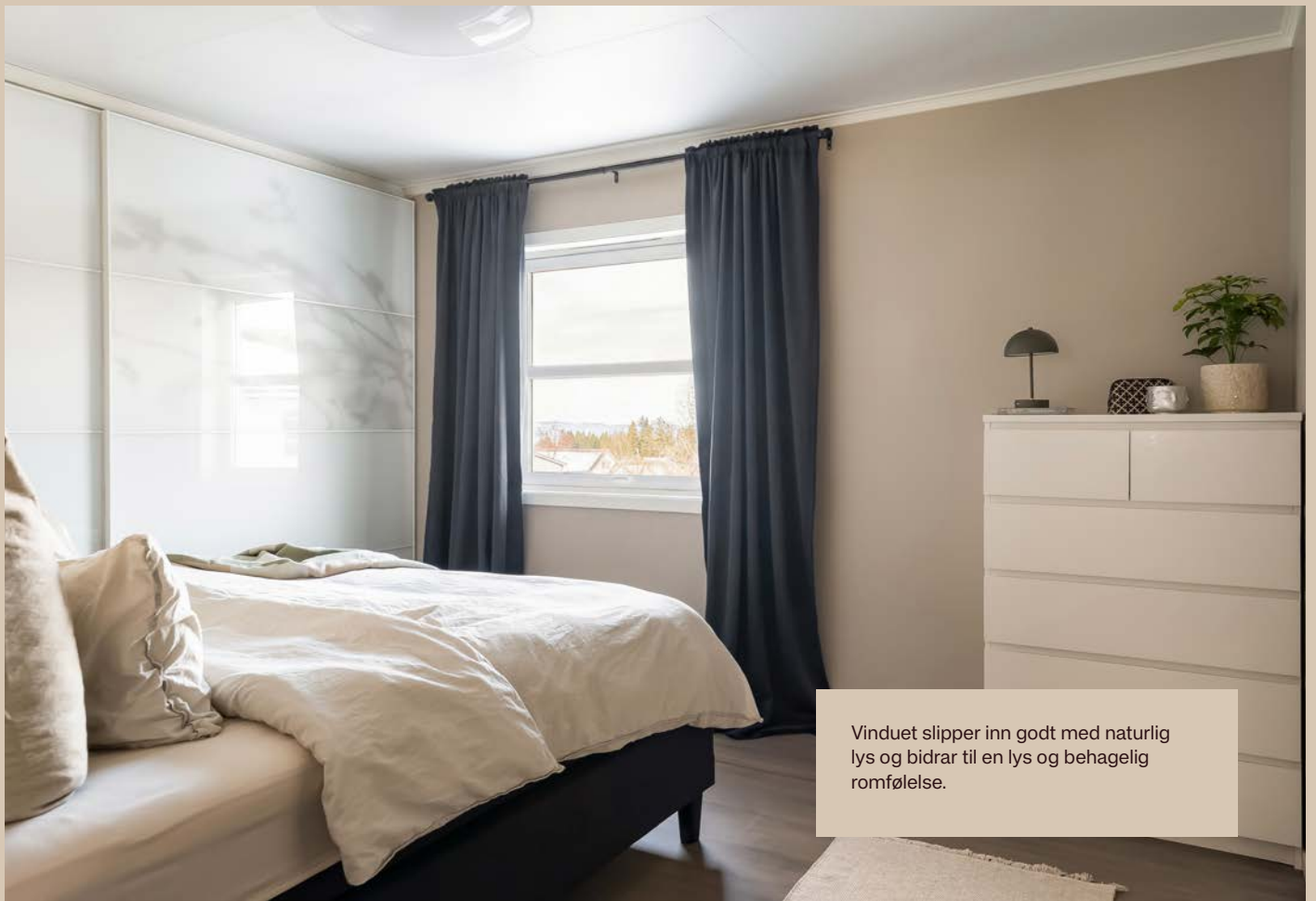




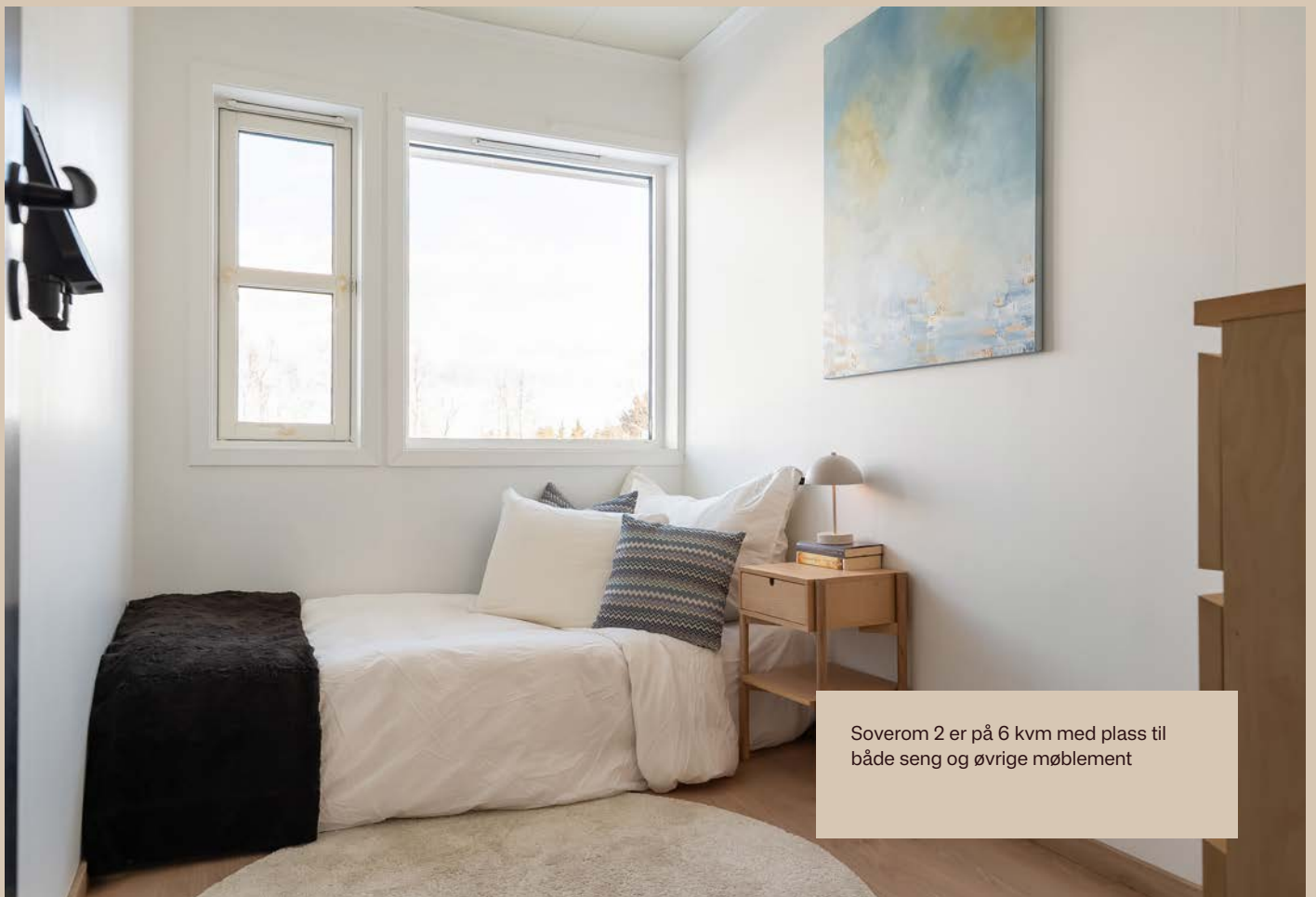
Hovedsoverommet er på 13,5 kvm med god plass til stor dobbeltseng og garderobeløsning.



Rommet har en rolig og behagelig atmosfære med lune farger.



Vinduet slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en lys og behagelig romfølelse.



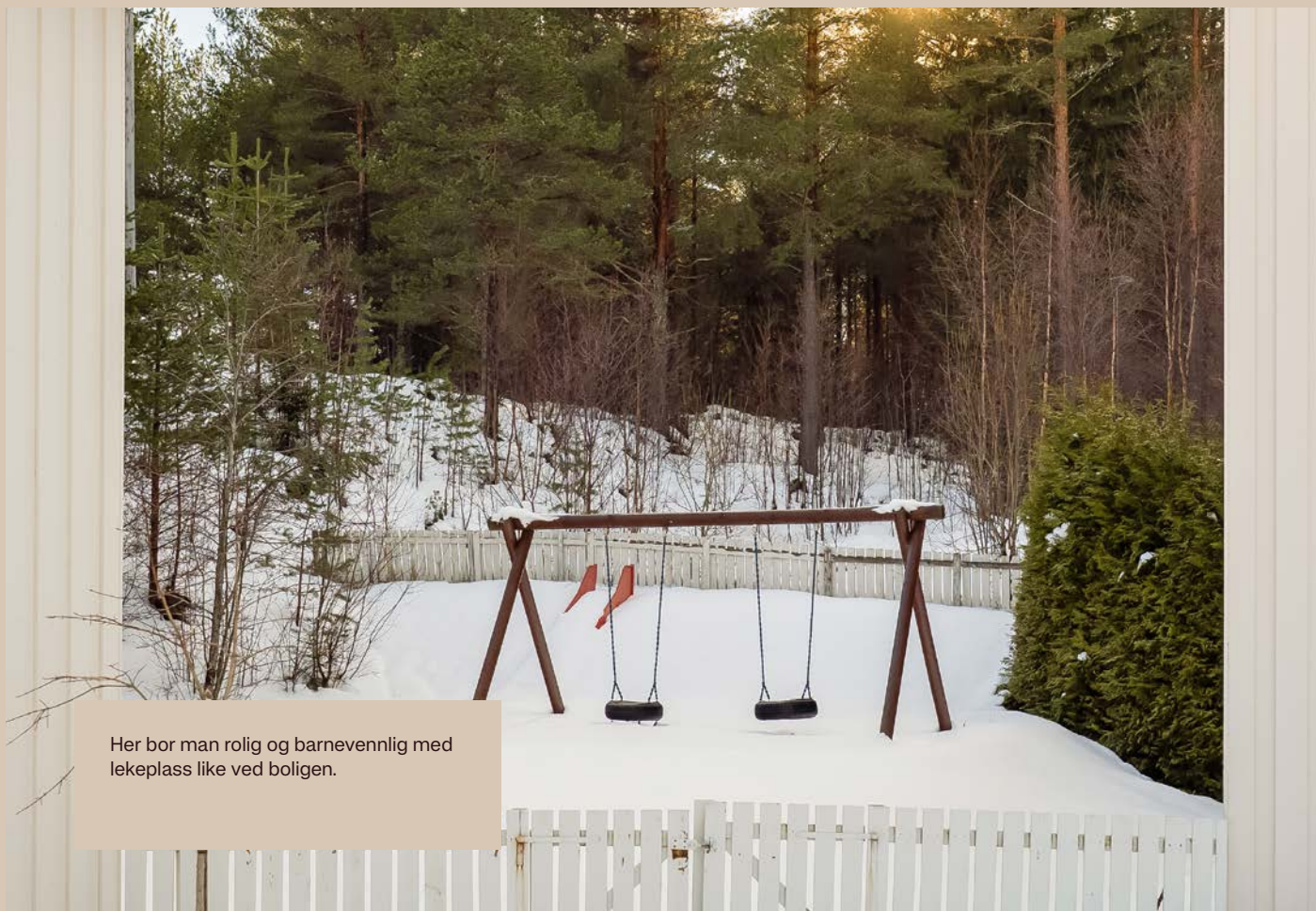
Soverom 2 er på 6 kvm med plass til både seng og øvrige møblelement



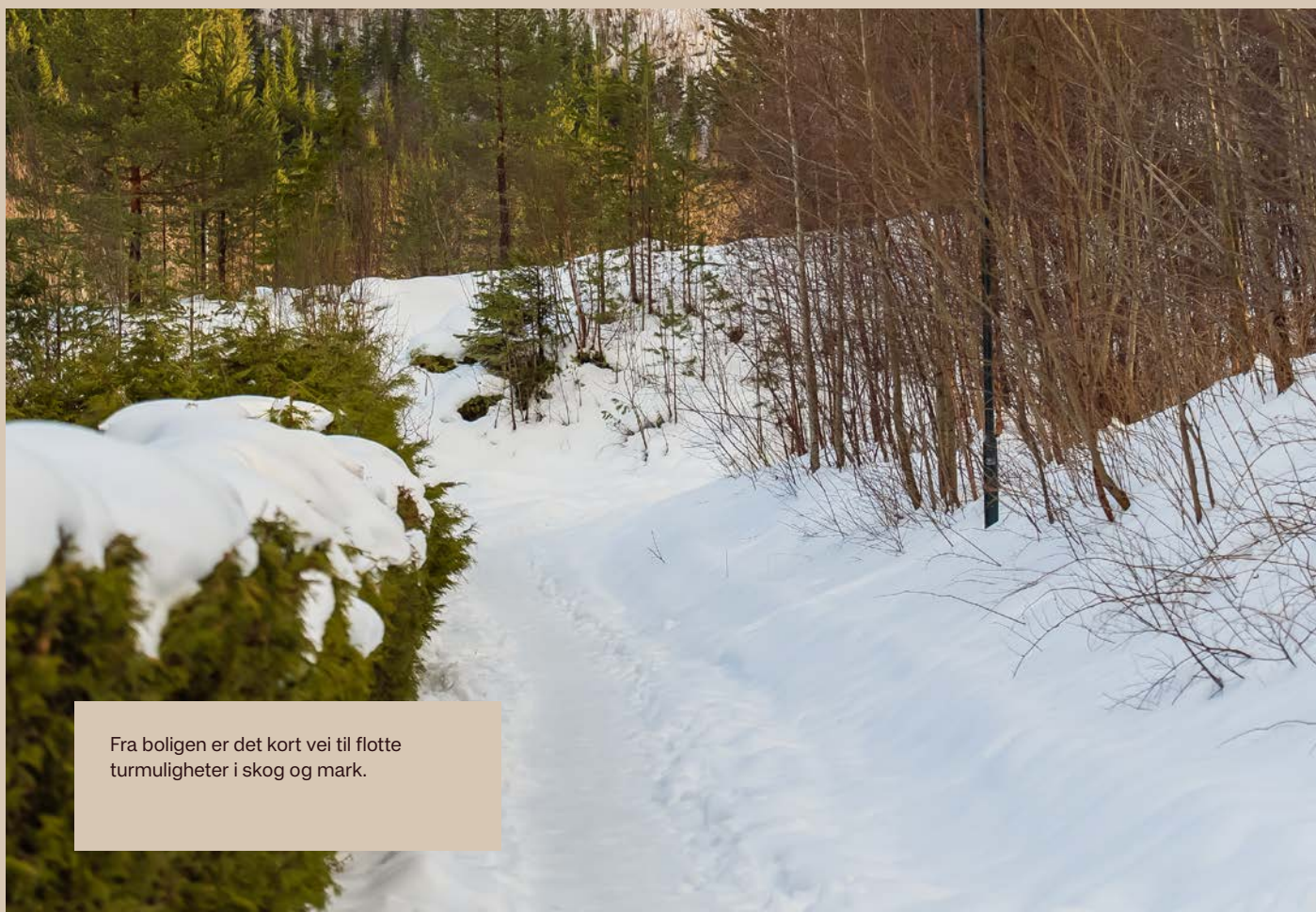
Fra boden i tilknytning til stuen er det adgang til loftet via trapp.







Her bor man rolig og barnevennlig med lekeplass like ved boligen.



Fra boligen er det kort vei til flotte turmuligheter i skog og mark.

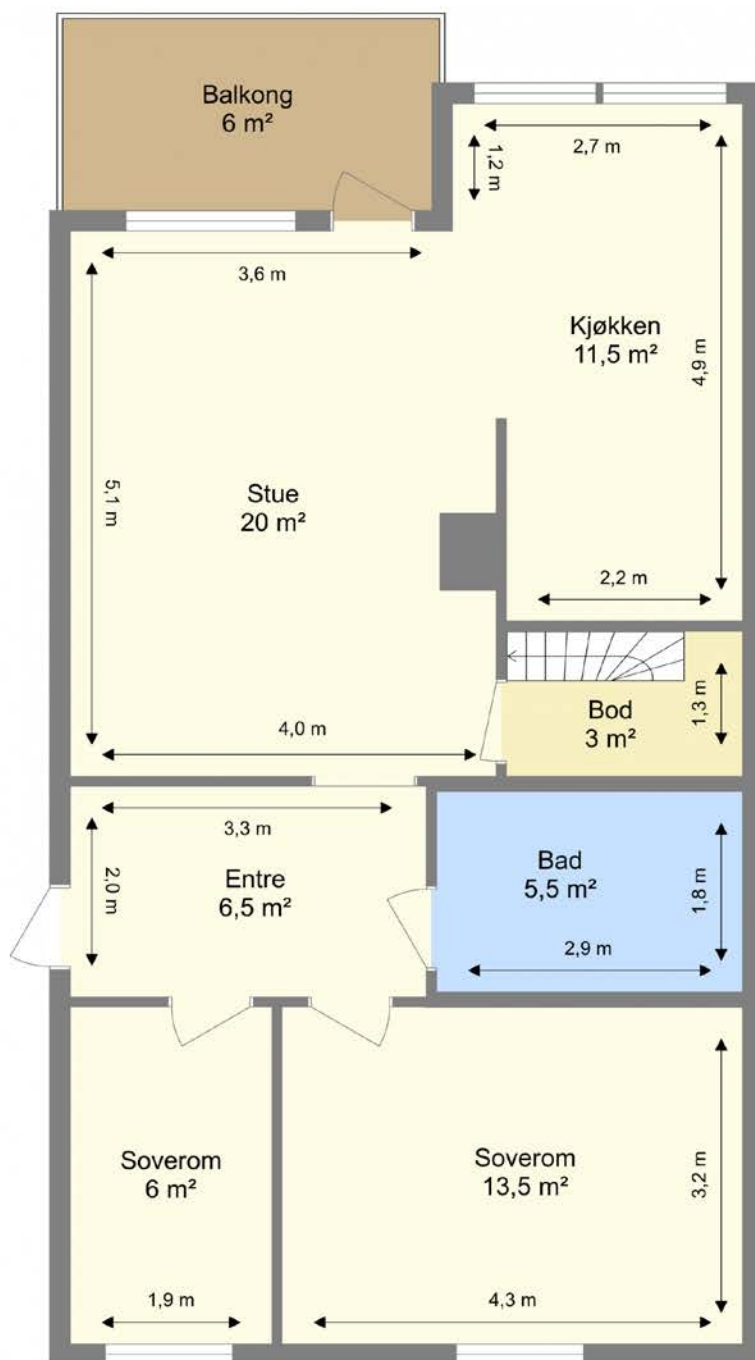


Planteegning



Vikåsen 2H

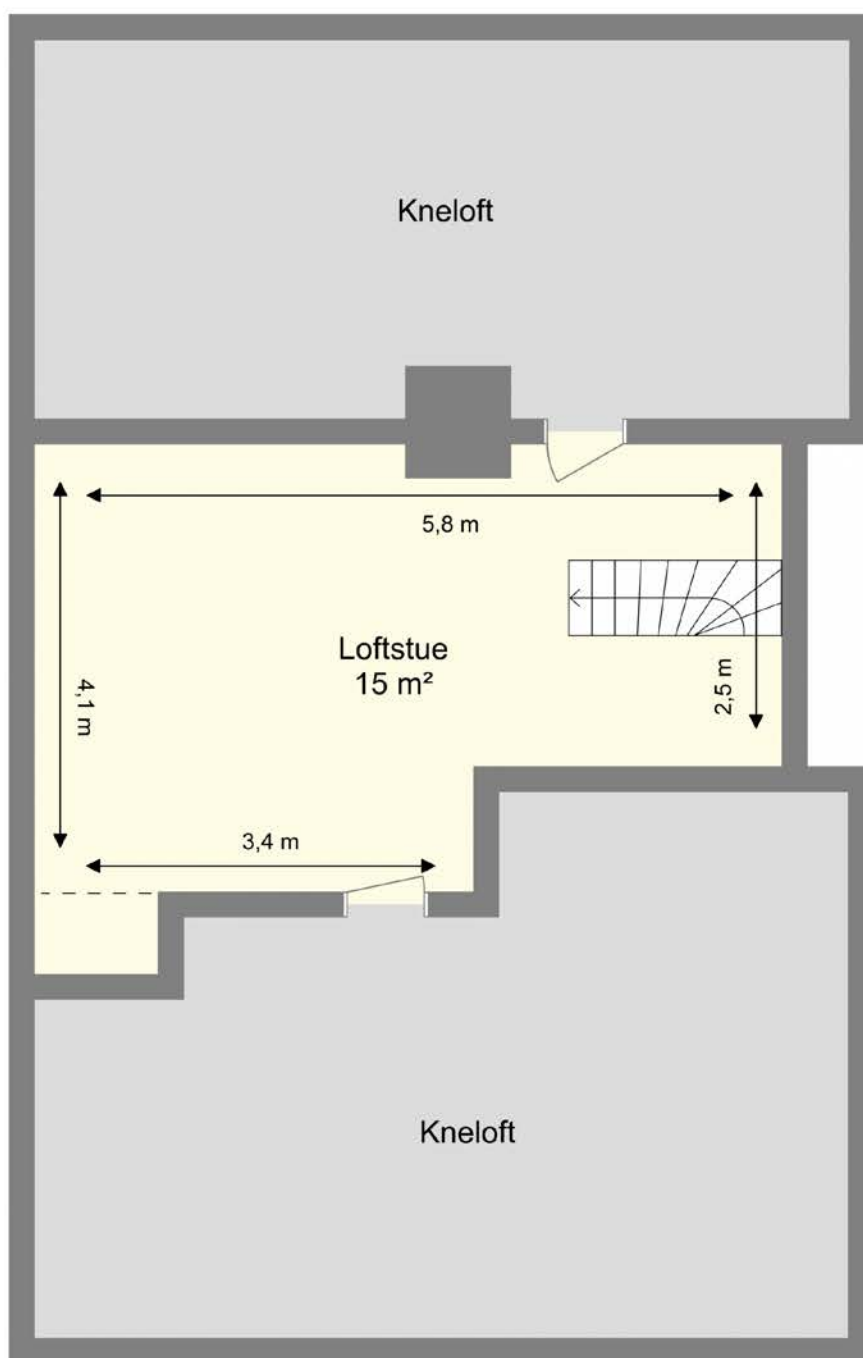
2. Etasje



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

Vikåsen 2H

Loft



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

VIKÅSEN 2H

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostning kjøper

3 990 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

113 600,- (Omkostninger totalt)

4 103 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 091 100

Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 050,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 1 050,- per måned.

Fellesutgiftene inkluderer kabel-TV/brebånd, velforeningskontingent, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 5 006,- (2023)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 5006,- i 2023.

Kommunale avgifter

Kr 16 264 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke lån.

Andre kostnader:

Velforening: Det er pliktig medlemskap i velforeningen Nedre Vikåsen Velforening. Kontingenten er inkludert i fellesutgiftene. Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, veier, fellesledninger o.l.), som eies av velforeningen.

Andre utgifter: Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper

kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 142 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 258 210 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 032 838 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og skjermet beliggenhet på Vikåsen i et etablert og rolig boligområde. Nabolaget oppleves som trygt og familievennlig med lite trafikk, og her finnes lekeplass like ved boligen. Området er spesielt godt egnet for familier med barn og etablerere.

For barnefamilier er beliggenheten ideell, med flere skoler og barnehager i nærheten. Vikåsen skole (1.–7. klasse) ligger kun et par minutters gange unna, og Markaplassen skole (8.–10. trinn) er også lett tilgjengelig til fots. Flere barnehager, inkludert Vikåsen barnehage, ligger innenfor kort gangavstand, noe som gjør hverdagen enklere for familier.

Dagligvarehandelen er praktisk tilgjengelig med Bunnpris Vikåsen kun et steinkast unna. Området er godt dekket av offentlig transport, med buss fra Vikåsen skole bussholdeplass som tar deg til Trondheim sentrum på cirka 12–13 minutter. Grilstadporten kjøpesenter ligger ca. 10 minutters kjøring unna og tilbyr en rekke butikker, spisesteder og apotek.

For de som verdsetter friluftsliv og aktivitet, ligger området perfekt til. Nydammen er en flott badeplass som ligger kun noen minutters gange fra boligen. Her er det gode muligheter for bading og lek. 3T-Ranheim treningssenter ligger kun 8 minutter unna med bil, og marka rundt Vikåsen gir flotte turmuligheter, sykkelstier og muligheter for ski om vinteren. I tillegg finnes flere idrettsanlegg i nærområdet, blant annet aktivitetshallen

ved Vikåsen skole, som legger til rette for et aktivt og sunt nærmiljø for hele familien.

Parkering

Leiligheten disponerer en fast utendørs parkeringsplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2410.3 m²

Eiet tomt, eid av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 22.08.2003.

Megler har mottatt godkjente byggetegninger av boligens 2. etasje, datert 2001. Disse samsvarer delvis med dagens bruk av boligen. Følgende er bemerket: Det er etablert åpen trappeløsning fra bod til loft etter byggeår. Dette er et søknadspliktig tiltak. Dette er ikke

behandlet i byggesak og det er derfor usikkerhet om brannskille er brutt/endret. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av loftsetasjen. Loftsetasjen er innredet til boligformål. Dette er et søknadspliktig tiltak og megler har ikke mottatt informasjon på at dette er godkjent hos kommunen. Loftetasjen er dermed ikke godkjent for varig opphold. Megler har mottatt dokumentasjon som viser at melding om tiltak for bruksendring av loft fra 2008 ble slettet fra byggesakskontorets arbeidsprogram, da søknaden ikke ble komplettert innen fastsatt frist. Dersom saken skal vurderes må det sendes ny søknad til byggesakskontoret.

Arealet på loftet er ikke seksjonert. Loftet fremkommer ikke i seksjonsbegjæring og er dermed ikke godkjent hos Trondheim kommune.

Takstmann kommenterer følgende vedrørende loftetasjen:

Det er ikke tilfredstillende rømning fra loftstue. Det er ikke tilfredstillende dagslysinnslipp fra loftstue. Loftstrappen mangler rekkverk i trappeløp og i åpning. Tiltak anbefales for bedre sikkerhet ved ferdse.

Kjøper overtar boligen slik den fremstår ved visning og må selv påta seg risiko knyttet til dagens bruk, herunder eventuelle konsekvenser av manglende samsvar med godkjente tegninger og offentlig godkjenning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 22.08.2003.

Innhold

Leiligheten består av:

2. etasje - Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og bod.
Loft - Loftstue (ikke godkjent for varig opphold).

I tillegg er det en utvendig bod på ca. 5 kvm.

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 15 m² Entre, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, bod.

Loftstue (ikke godkjent for varig opphold).

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I tillegg har man en utvendig bod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Fra inngangspartiet kommer man inn i en romslig og praktisk entré med stor garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk av boligen, og leder videre inn til boligens oppholdsrom.

Stue og kjøkken

Stuen fremstår lys og trivelig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den delvis åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial og luftig oppholdsone med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Veggene er malt i lune og moderne toner som skaper en behagelig og innbydende atmosfære. Vedovnen i stuen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Kjøkkenet fremstår moderne og stilrent med slette fronter og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder

platetopp, stekeovn, mikroovn samt kjø- og fryseskap.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en sjarmerende balkong på ca. 6 kvm. Balkongen er sydvestvendt og har gode solforhold, noe som gir fine muligheter til å nyte solen store deler av dagen. Her er det plass til sittegruppe, noe som gjør balkongen til et hyggelig sted for rolige stunder utendørs. Beliggenheten vender mot grønne omgivelser og friareal, noe som gir en skjermet og fredelig uteplass.

Bad

Badet er pent og funksjonelt utformet med moderne overflater og flislagt gulv med gulvvarme. Det er utstyrt med servantinnredning, toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Badet gir praktiske løsninger for daglig bruk samtidig som det fremstår lyst og innbydende.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom med plass til seng og garderobeløsninger. Hovedsoverommet er utstyrt med en praktisk skyvedørgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommene oppleves lyse og trivelige, og egner seg godt som både hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor.

Loft og lagringsplass

Fra boden i tilknytning til stuen er det adkomst til loft via trapp. Loftsetasjen har et målbart areal på ca. 15 kvm og byr på gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg til gulvarealet er det praktisk lagringsplass i knevegg. Loftet har downlights i himlingen som gir god belysning.

Uteområde, parkering og bod

Boligen har en attraktiv og skjermet beliggenhet på Vikåsen i et etablert og rolig boligområde. Det medfølger fast parkeringsplass på tunet utenfor boligen. Boligen disponerer en praktisk utvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Dette er en lys og moderne leilighet med gjennomtenkt

planløsning, flotte uteplasser og rikelig med lagringsmuligheter. Med rolig og familievennlig beliggenhet på Vikåsen, nær lekeplass, turmuligheter, skole og dagligvarebutikk, passer boligen perfekt for små familier, par eller andre som ønsker et komfortabelt og praktisk hjem med gode bokvaliteter.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Fredrik Johnsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dusj selv og baderomsvifte byttet av dugnad elektriker.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Observerte muselort på kneloft etter vinter 2025, tiltak umiddelbart utført. Ikke sett noe etter det. Tiltak har også blitt gjort gjennom borettslaget.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsvifte av elektriker på dugnad.

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

Nei.

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

Ja.

Borettslaget har en god avtale med Altibox med internett/TV.

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

Ja.

Utført tiltak med musebånd rundt alle enheter etter episode med mus tidligere år før vi flyttet hit.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

Leilighet i 2. etasje med loft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Leilighet i 2. etasje med loft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Takkonstruksjon og loft: Plastduk på innvendig tak i kneloft er ikke tett. Det registreres spor etter mus på kneloft.

- Våtrom - Overflater: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt i bakgrunn av at tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Balkong: Balkong er snødekt og ikke kontrollert.

- Varmtvannsbereider: Bereider er innbygd i kjøkkeninnredning uten inspeksjonsmulighet.

- Våtrom: Avtrekk er styrt med fuktsensor og derfor ikke testet.

Opplistingen over er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Takstmann kommenterer følgende om hovedetasjen: Rekkverk på balkong måles til cirka 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav på 100 cm. Loftstrappen mangler rekkverk i trappeløp og i åpning. Tiltak anbefales for bedre sikkerhet ved ferdsl.

Øvrig informasjon

Adresse

Vikåsen 2H, 7054 RANHEIM

Gnr. 23, bnr. 526, snr. 8, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Erik Bremseth og Trine Innstrand Halvorsen

Sameie

Boligsameiet Vikåsen 2

Organisasjonsnummer: 984668163

Boligsameiet Vikåsen 2 (org.nr. 984668163) er et eierseksjonssameie bestående av 12 boligseksjoner i Trondheim kommune. Sameiet forvaltes av Trio Eiendomsservice AS.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i sameiet:

- Det ble vedtatt å kjøpe inn ny benk til lekeplassen og bytte lekesand. Innramming rundt huskestativ må byttes i sin helhet og det bestemmes at det kalles inn til eget møte/innsats på denne.

Sameiet har en lekeplass som fellesareal.

Forretningsfører: Trio Eiendomsservice

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 82709337

Husdyr: Dyrehold er tillatt. I henhold til vedtektene kan sameiermøtet fastsette husordensregler om dyrehold. Selv om det fastsettes et forbud, kan en beboer holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 152 900 og samlede driftskostnader på kr 106 273. Dette ga et positivt årsresultat på kr 46 720.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk og med vedfyring.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og felles lekeareal etter reguleringsplan r0265aa. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Kart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser

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

5001/23/526/8:

06.09.1990 - Dokumentnr: 18992 - Erklæring/avtale Bestemmelse om vann/kloakkledning som Trondheim kommune har rett til å legge over d.e. Om nødvendig med større dimensjoner mot å betale eventuelle skader. Hus på tomten tillates ikke bygget nærmere ledning enn 3 m uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier. De felles adkomster som bygges av kommunen vedlikeholdes i fellesskap av

tomte-
eierne som bruker veien Bygging på tomten bør være
igangsatt
innen 01.01.94.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:526
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2000 - Dokumentnr: 15631 - Bestemmelse iflg.
skjøte
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og
oljeprodukter for Esso Norge AS
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:526
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 25032 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2026 - Dokumentnr: 98253 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Era Eiendomsmegling AS
Org.nr: 936 749 259
Elektronisk innsendt

20.12.2001 - Dokumentnr: 25032 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 695/8340
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1 - 12

01.01.2018 - Dokumentnr: 259240 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:23 Bnr:526 Snr:8

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til
gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter
skal leietaker av seksjon meldes til styret for godkjenning.
Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent,
og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger
saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per
år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres
i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn.
Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om
dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to
boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §
23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et
firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne
ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin
sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har
sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,
begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig

areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f. eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten

oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 29 925,00

Tilrettelegging: kr 17.500

Visninger/overtagelser: kr 2.900 pr. stk.

Markedspakke: kr 20.000

Oppgjørshonorar: kr 5.900

Grunnpakke bolig info: kr 10.000

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 55 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 125 685,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no

Tlf: 970 54 431

Ansvarlig megler

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no

Tlf: 970 54 431

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

05.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VIKÅSEN 2H

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260004	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Innstrand Halvorsen	Erik Bremseth
Gateadresse	
Vikåsen 2H	
Poststed	Postnr
RANHEIM	7054
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TIH, EB

Document reference: 05260004

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet ut dusj selv og baderomsvifte byttet av dugnad elektriker.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert muselort på kneloft etter vinter 2025, tiltak umiddelbart utført. Ikke sett noe etter det. Tiltak har også blitt gjort gjennom borettslaget.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Baderomsvifte av elektriker på dugnad

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har en god avtale med altibox med internett/tv.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført tiltak med musebånd rundt alle enheter etter episode med mus tidligere år før vi flyttet hit.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 05260004

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 05260004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Innstrand Halvorsen	8deef6c5e5d09c8f82c09 2469b5e007589760bf8	25.02.2026 20:00:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Bremseth	1a3e3c29b9c56d392dfd3 6f039bc1e6897f16ca0	25.02.2026 19:59:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 052600004

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Vikåsen 2H 7054 RANHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2002
Hovedbygg BRA:	85 m ²
Hovedbygg BRA-i:	85 m ²
Sum alle bygg BRA:	90 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	85 m ²
Rapportdato:	15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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.

Takstrappen

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/38962>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det foreligger ikke dokumentasjon for anlegget og det anbefales derfor en utvidet el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Plastduk på innvendig tak i kneloft er ikke tett. Det registreres spor etter mus på kneloft.
Våtrom - Overflater	Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt i bakgrunn av at tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Balkong er snødekt og ikke kontrollert.
Varmtvannsbereder	Bereder er innbygd i kjøkkeninnredning uten inspeksjonsmulighet.
Våtrom	Avtrekk er styrt med fuktsensor og derfor ikke testet.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Loftsetasjen er innredet til boligformål og det er etablert adkomst i form av trapp fra bod. Dette er søknadspålagt tiltak.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er etablert åpen trappeløsning fra bod til loft etter byggeår. Dette er ikke behandlet i byggesak og det er derfor usikkerhet om brannskille er brutt/ødelagt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilfredstillende rømning fra loftstue. Det er ikke tilfredstillende dagslysinnslipp fra loftstue.

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

Loftstrappen mangler rekkverk i trappeløp og i åpning. Tiltak anbefales for bedre sikkerhet ved ferdsel.

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

Rekkverk på balkong måles til cirka 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav på 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.1.2026

Rapportdato
15.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Trine Innstrand Halvorsen
Navn: Erik Bremseth

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Egenerklæring er ikke fremvist før befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Fredrik Johnsen

Telefon: 91132028

Firma: Takst-forum Trøndelag AS

Epost: fj@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Vikåsen 2H, 7054 Ranheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 23

Bruksnr: 526

Festenr:

Seksjonsnr: 8

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2002

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2. etasje med loft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhetsen 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 boenhetsen. 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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	85	85	0	0	6
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	90	85	5	0	6

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	70	70 Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, bod.	0	0	6
Loft	15	15 Romfordeling: Loftstue.	0	0	0
Totalt m²	85	85	0	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	60	15	45
Totalt m²	60	15	45

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Balkong er snødekt og ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong når den er snøfri.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette 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
Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Innredet loft og kneloft.	
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/hebøyninger 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 treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Plastduk på innvendig tak er ikke tett med fare for kondensering i isolasjon.	
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Konstruksjonen var snødekt på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres. Plastduk på innvendig tak i kneloft er ikke tett med fare for kondensering i isolasjon. Det registreres spor etter mus på kneloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plastduk må tettes bedre. Ytterligere undersøkelser med tanke på museaktivitet anbefales for å kunne vurdere om dette er pågående forhold eller ikke.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.5 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen avvik registrert ved enkel innvendig kontroll.	

6.6 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
Kjøkkeninnredning ifra 2015 fremstår med normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Loftsetasjen er innredet til boligformål og det er etablert adkomst i form av trapp fra bod. Dette er søknadspliktige tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er etablert åpen trappeløsning fra bod til loft etter byggeår. Dette er ikke behandlet i byggesak og det er derfor usikkerhet om brannskille er brutt/endret. Ytterligere undersøkelser anbefales.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
FA er datert 22.08.2003	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredstillende rømning fra loftstue. Det er ikke tilfredstillende dagslysinnslipp fra loftstue.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Loftstrappen mangler rekkverk i trappeløp og i åpning. Tiltak anbefales for bedre sikkerhet ved ferdsel.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong måles til cirka 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav på 100 cm.	

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
---	-----

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

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
----------------------------------	-------------

Ingen avvik registrert ved enkel test. Det bemerkes at avløpsrør nærmer seg halvparten av forventet levetid.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av kjøkken.

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
---------------------------------------	-----

Ingen avvik registrert ved enkel test. Det bemerkes at vannrør nærmer seg halvparten av forventet levetid. Stoppekran er plassert i bod og hadde tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

6.10 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?	Ja
--	----

Det er gjort arbeider på anlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken og innredning av loft.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

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, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
--	-----

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Bereder er innbygd i kjøkkeninnredning uten inspeksjonsmulighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-I

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Rommet har to sluk med fall til begge. Ved test med dusj så vurderes fall å være tiltrekkelig selv om mindre vannsamlinger registreres. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er to sluk hvor det registreres lik utførelse med mansjett under klemring. TG 2 er satt i bakgrunn av at tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-IU**

Avtrekk er styrt med fuktsensor og derfor ikke testet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det ble forsøkt med hulltaking i område hvor tidligere takstmann har utført hulltaking. Etablerte rørføringer gjør at fuktsøk inne i vegg var mulig. Det ble ikke registrert tegn til skader ved kontroll av andre tilgjengelige overflater.

Det bemerkes skade på rør til det som antas å være sentralstøvsuger ved hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Vikåsen 2H, 7054 RANHEIM

Dato for energimerking

14.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-246074

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

21032352

Gårdsnummer

23

Bruksnummer

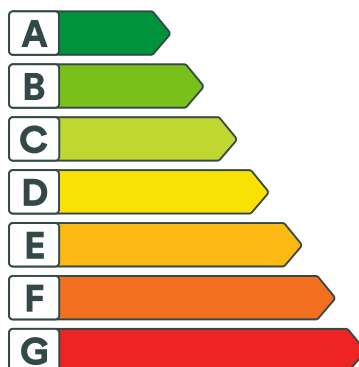
526

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0201



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

2002

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

166,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

175,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 665 kWh



Vikåsen 2H, 7054 RANHEIM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

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: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Era Eiendomsmegling AS

Ref: 05260004

Tiller, 28. januar 2026

Boligsameiet Vikåsen 2 – org.nr. 984668163
Seksjon nr. 8 – Erik Bremseth og Trine Innstrand Halvorsen

- Felleskostnader kr. 1.050,- pr. mnd.
- Bredbånd inkl. med kr. 99,- pr. mnd.
- Andel formue pr. 31.12.2025 kr. 21.142,-
- Ikke planlagt endring av fellesutgiftene
- Sameiet har ikke lån
- Gjensidige Forsikring – polisenr. 82709337
- Meglerpakke kr. 3.000,-
- Eierskiftegebyr kr. 3.000,-
- Faktura sendes før oppgjør.
- Bygningsmassen står på eiet grunn
- Styrets godkjennelse kreves ikke ved eierskifte.

Styreleder: Erlen Huse - 90055095
mail: erlend.huse@el-team.no

Med hilsen

Trio Eiendomsservice AS
Svein Lilleberg

Tlf. 72899070

- www.trioeiendomsservice.no -

E-post: post@trioeiendomsservice.no - svein.lilleberg@trioeiendomsservice.no

Trio Eiendomsservice AS
Autorisert Regnskapsførerselskap
Org.nr. 894.520.132 MVA

Post-/kontoradresse:
Vestre Rosten 78
7075 TILLER

Telefoner:
Lilleberg 72 89 90 70

Suresh 72 89 90 74

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET VIKÅSEN 2

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 23.04.2002

Revidert i ordinært sameiermøte 04.04.2019

KAP.1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Vikåsen 2. Sameiet består av 12 boligseksjoner, gnr. 23, bnr. 526 i Trondheim Kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 03.12.2001 og tinglyst den 20.12.2001.

Sameiet er fordelt med:

12 seksjoner hver på 12 like store andeler

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP.2 RÅDERETT

§ 1-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 1-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§2-3 Godkjenning av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

§2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

KAP.3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holde når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det framgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret og revisor
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP.4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Et av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer samt varamedlem velges for 2 år fra årsmøte, styremedlemmer kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmereglene – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling av eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

KAP.5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et a konto beløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.

RESULTAT

BOLIGSAMEIET VIKÅSEN 2

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
INNETEKTER			
FELLESKOSTNADER		135 993	129 744
TV/BREDBÅND		14 157	14 256
DEKNING FORSIKRING LOFT 2023		2 750	2 750
SUM INNETEKTER		152 900	146 750
UTGIFTER			
STYREHONORAR INKL. AGA.		-2 282	-2 282
VEDLIKEHOLD	1	-14 981	-4 426
REGNSKAPSHONORAR		-14 875	-14 313
STYREVERKTØYPROGRAM		-3 480	-4 431
TV/BREDBÅND		-14 256	-14 256
FORSIKRING		-49 713	-45 229
KONTINGENT TIL VELFORENINGEN		-4 000	-4 000
DIVERSE GEBYRER		-2 686	-2 697
SUM UTGIFTER		-106 273	-91 634
DRIFTSRESULTAT		46 627	55 116
FINANSPOSTER			
RENTEINNETEKTER		93	63
SUM NETTO FINANSPOSTER		46 720	55 179
ÅRETS RESULTAT		46 720	55 179



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	23	526	0	8	Vikåsen 2H, 7054 RANHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Offentlig eller privat tjenesteyting - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	2410.29m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

BEBYGGELSESPAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
--------	------------------------	-------------------	-------

Ja

5001 r0265aa	Bebyggelsesplan for deler av Vikåsen senterområde. (Vikåsen 2 og Kirketomt, samt tiliggende gangveg og atkomst.) (27.3.2001)	Boliger	1820.09m ²
5001 r0265aa	Bebyggelsesplan for deler av Vikåsen senterområde. (Vikåsen 2 og Kirketomt, samt tiliggende gangveg og atkomst.) (27.3.2001)	Felles avkjørsel	0.06m ²
5001 r0265aa	Bebyggelsesplan for deler av Vikåsen senterområde. (Vikåsen 2 og Kirketomt, samt tiliggende gangveg og atkomst.) (27.3.2001)	Felles lekeareal	211.88m ²

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

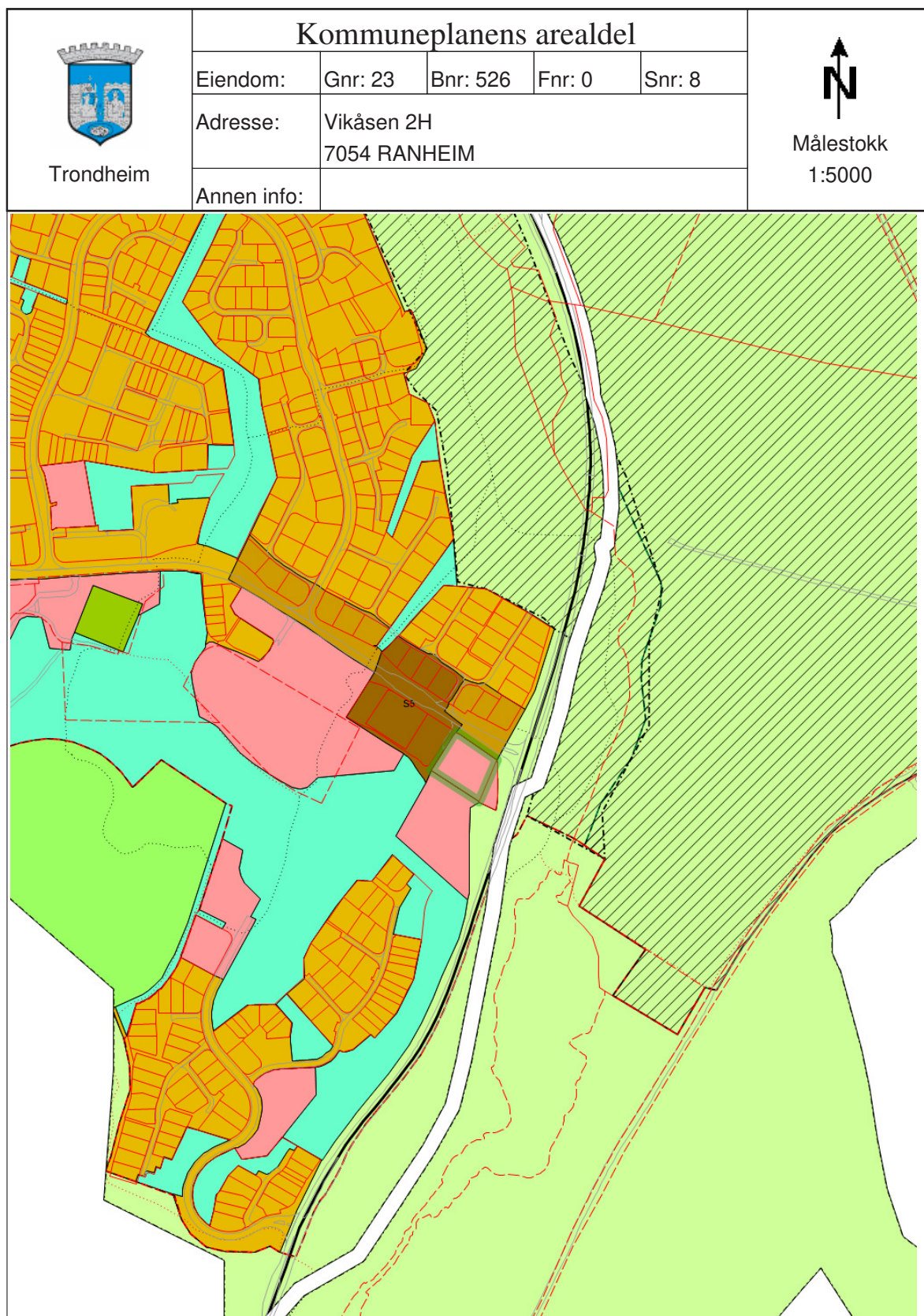
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

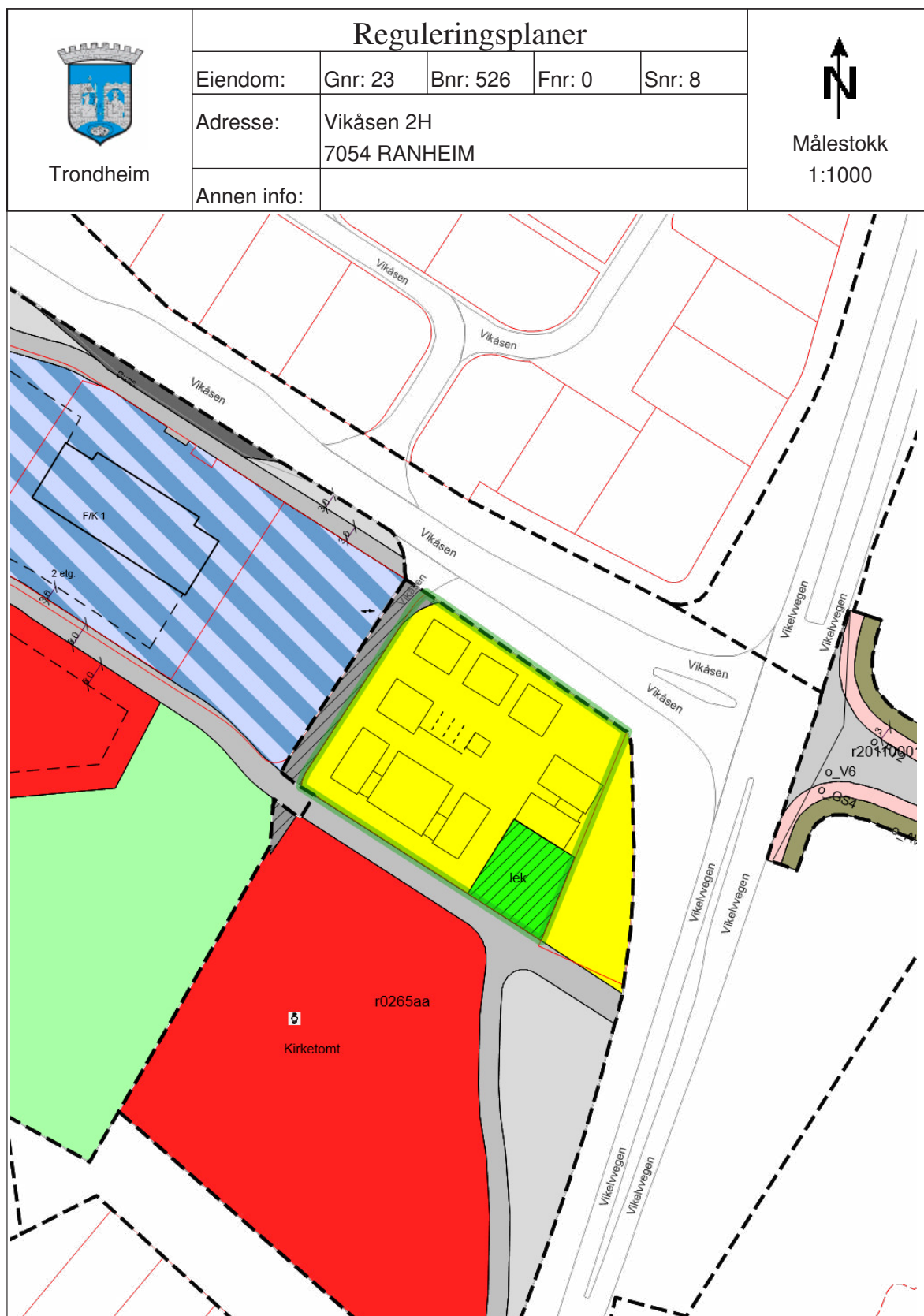
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



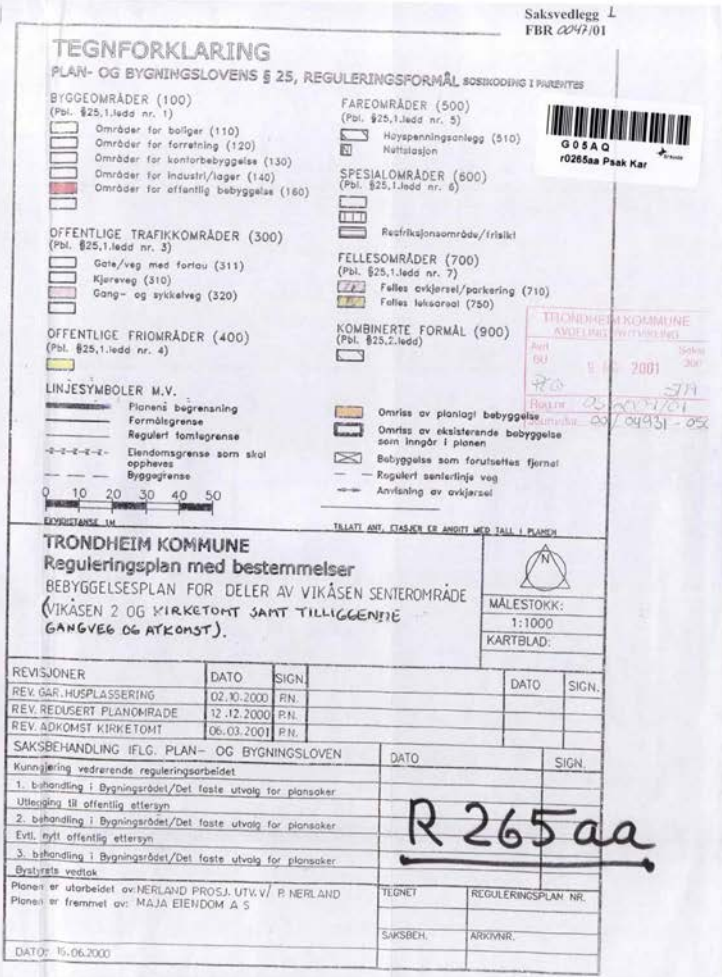
Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Område med innsigelse
	Nedslagsfelt drikkevann		Område for grunnvannsforsyning		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring naturmiljø		Byggegrense - marka
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Hovedveg		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense generert		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Frisikttlinje		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Bolig		Offentlig bebyggelse		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Bussholdeplass		Park
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Forretning/Kontor
	Veg		Fortau		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal				





U/00/04931
TRONDHEIM KOMMUNE

R 265 aa

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DELER AV VIKÅSEN SENTEROMRÅDE (VIKÅSEN 2 OG KIRKETOMT SAMT TILLIGGENDE GANGVEG OG ATKOMSTVEG)

Planen er datert:	16.06.2000
Dato for siste revisjon av planen:	06.03.2001
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	06.03.2001
Planen er vedtatt:	27.03.2001

§ 1

Bebyggelsen skal plasseres og ha størrelse og møneretning som vist plankartet. Den skal oppføres i 2 etasjer og ha takvinkel på 22 grader.

§ 2

Boligene i 1. etasje i bebyggelsen skal gis livsløpsstandard.

§ 3

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming og tilpasning, i forhold til at den ligger i området som skal betraktes som Vikåsen senterområde.

§ 4

Sportsboder skal ligge i forlengelsen av (bakant) garasjene, som vist i planen.

§ 5

Boligen som ligger nærmest krysset Vikåsen/ Vikelvvegen skal utformes slik at krav til innvendig støynivå blir tilfredstillt i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Støynivå skal ikke overskride laveste støygrense i retningslinjene.

§ 6

Gang- og sykkelveg langs sørsiden av eiendommen Vikåsen 2 skal være opparbeidet fra østre begrenning av felles lekeplass fram til eksisterende felles avkjørsel i tomtegrense mot vest, før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 7

Det skal etableres nødvendig sikring i forhold til skrent mot Vikelvvegen, før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 8

Skråning ned mot gang- og sykkelvegen langs Vikåsen skal opparbeides på en grønnmessig estetisk måte.

§ 9

Høydeplanskisse, datert 16.06.2000, revidert 06.03.2001, skal legges til grunn ved plassering av bygninger og opparbeidelse av området forøvrig.

§10

Felles avkjørsel er felles for boligbebyggelsen innenfor planområdet, Kirketomta og butikken på Vikåsen 8.

§11

Felles avkjørsel skal være permanent opparbeidet, i samråd med Utbyggingskontoret, før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§12

Felles lekeplass skal være felles for boligene innfor planområdet.

§13

Felles lekeplass skal opparbeides før bebyggelsen kan tas i bruk.

§14

For kirketomta skal tomteutnytting (TU), høyde og parkeringsdekning fastlegges i forbindelse med behandling av søknad om tiltak (byggesøknad).



KOPPI

Aasen Bygg AS
Vestre Rosten 85

FERDIGATTEST

N-7075 TILLER

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
01/09976/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
22.08.2003

VIKÅSEN 2E, F, G, H, I, J, K OG L, FERDIGATTEST- NYBYGG BOLIG

Byggested: Vikåsen 2E, F, G, H, I, J, K og L Gnr.:23 Bnr.: 526
Ansvarlig søker: Nerland Prosjektutvikling
Tiltakshaver: Maja Eiendom
Arbeidets art: Boligbygning
Tiltakets art: Nybygg

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 28.03.2003.

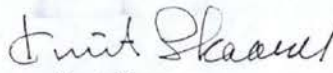
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.DB 0812/01.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Håugrønning
bygningssjef


Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi uten vedlegg:
Maja Eiendom, Granåsveien 65
7047 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0812/01

Nerland Prosjektutvikling
Gildheimsveien 3
N-7044 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
01/09976
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
31.05.2001

VIKÅSEN 2E, F, G, H, I, J, K OG L, SØKNAD I ETT-TRINN FOR NYBYGG BOLIGHUS

Byggested: Vikåsen 2E, F, G, H, I, J, K og L Gnr.: 23/526
Ansvarlig søker: Nerland Prosjektutvikling
Tiltakshaver: Maja Eiendom

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt byggesakskontoret den 03.04.2001.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt byggesakskontoret 03.04., 02.05., 09.05. og 22.05.2001 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder nybygg sammenkjedet bolighus med 8 bruksenheter. Bruksareal er oppgitt til 556,0 m².

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Trondheim kommune, Utbyggingskontoret har i brev av 04.05.2001 godkjent innsendte planer for interne kommunaltekniske anlegg på bestemte vilkår.

Planstatus

Eiendommen omfattes av "Bebyggelsesplan for deler av Vikåsen senterområde. (Vikåsen 2 og kirketomt samt tilliggende gangveg og atkomst)", plan R 265 aa, vedtatt i Bygningsrådet 27.03.01 med tilhørende bestemmelser. Eiendommen er regulert til område for boliger med felles avkjørsel og parkering og felles lekeareal. Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Vurdering/begrunnelse

Av innsendte tegninger fremgår det at avstand mellom vinduer i hjørneleilighetene C/D og E/F er mindre enn 8,0 m. Dette er ikke i samsvar med krav i teknisk forskrift. Byggesakskontoret gjør

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

oppmerksom på at det er prosjekterendes ansvar å påse at krav i teknisk forskrift oppfylles.

Etter byggesakskontorets vurdering er ikke boddørenes plassering funksjonell når biler er parkert på areal foran bodene.

Av reguleringsbestemmelsene § 9 følger at høydeplanskisse, datert 16.06.2000, revidert 06.03.2001, skal legges til grunn ved plassering av bygninger og opparbeidelse av området forøvrig. Høydeplanskissen følger som saksvedlegg.

Byggesakskontoret forutsetter at reguleringsbestemmelsene for området tas til følge og at dette dokumenteres ved anmodning om ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse. Det gjøres i denne forbindelse spesielt oppmerksom på reguleringsbestemmelsene § 5, § 6, § 7, § 11 og § 13. Reguleringsbestemmelsene følger som saksvedlegg.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

Forutsetninger og vilkår slik det fremgår av Utbyggingskontorets godkjenning av planmaterialet for interne kommunaltekniske anlegg må etterkommes.

Ved anmodning om ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse skal det dokumenteres at det som er anført under vurdering/begrunnelse er etterkommet.

Kontrollplaner

Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner mottatt 03.04., 02.05. og 22.05.2001.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Nerland Prosjektutvikling:

SØK 040.2 søkerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 2.

PRO 110.1 prosjektering av småhus, tiltaksklasse 1.

KPR 110.1 kontroll av prosjektering av småhus, tiltaksklasse 1.

Sæther VVS AS:

PRO 311.2 prosjektering av sanitæranlegg og stikkledninger, tiltaksklasse 2.

KPR 311.2 kontroll av prosjektering av sanitæranlegg og stikkledninger, tiltaksklasse 2.

PRO-team AS:

PRO 115.2 oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 2.

KPR 115.2 kontroll av oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 2.

PRO 844.2 prosjektering av ledningsanlegg, tiltaksklasse 2.

KPR 844.2 kontroll av prosjektering av ledningsanlegg, tiltaksklasse 2.

Ottar Augdal AS:

UTF 150.1 grunn- og terrengarbeider, tiltaksklasse 1.

KUT 150.1 kontroll av grunn- og terrengarbeider, tiltaksklasse 1. ✓

UTF 181.1 utførelse av slakkarmert eller uarmert betong, tiltaksklasse 1.

KUT 181.1 kontroll av utførelse av slakkarmert eller uarmert betong, tiltaksklasse 1.

Aasen Bygg AS:

SAM 040.2 samordnerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 2.

UTF 040.2 utførelse av bygningstiltak, tiltaksklasse 2. ✓

KUT 040.2 kontroll av utførelse av bygningstiltak, tiltaksklasse 2. ✓

Lokal godkjenning

I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:

Nerland Prosjektutvikling:

SØK 040.2 søkerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 2.

PRO 110.1 prosjektering av småhus, tiltaksklasse 1.

KPR 110.1 kontroll av prosjektering av småhus, tiltaksklasse 1.

PRO-team AS:

PRO 115.2 oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 2.

KPR 115.2 kontroll av oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 2.

PRO 844.2 prosjektering av ledningsanlegg, tiltaksklasse 2.

KPR 844.2 kontroll av prosjektering av ledningsanlegg, tiltaksklasse 2.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ustikking og høydefastsettelse

Ustikking og høydefastsettelse skal rekvireres gjennom byggesakskontoret. Situasjonsplan, planer og snitt stemplet mottatt 03.04., 09.05. og 22.05.2001 og høydeplanskisse slik det fremgår av reguleringsbestemmelsene § 9 skal legges til grunn for ustikkingen. Kart- og oppmålingskontoret utfører oppdraget. (Jfr. foranstående vurdering/begrunnelse.)

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Kontrolldokumentasjon m.v.

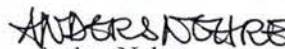
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

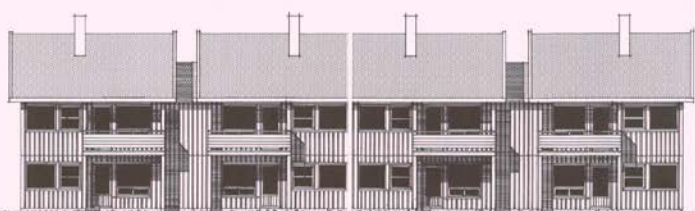

Bente Hågrønning
bygningssjef


Anders Nohre
saksbehandler

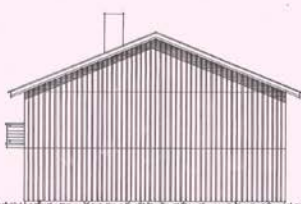
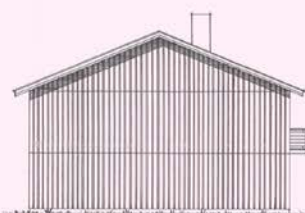
○ Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksvedlegg: Reguleringsbestemmelser til plan R 265 aa.
Høydeplanskisse i tilknytning til reguleringsbestemmelsenes § 9.

Kopi: Tiltakshaver.
Trondheim kommune, Utbyggingskontoret.



FASADER MOT SØR



FASADER MOT NORD

VIKÅSEN 2 LEILIGHETER

H 1:100 DATO 31.05.2000 REV. 02.10.2000
FASADER

TILKJØPER KOMMUNE	
ANDELSEIGTENDING	
Ans	Dato
SD	3 APR 2001
Regist	
Løsningsn. 01709976	

REGAL PALMER NERLAND

004

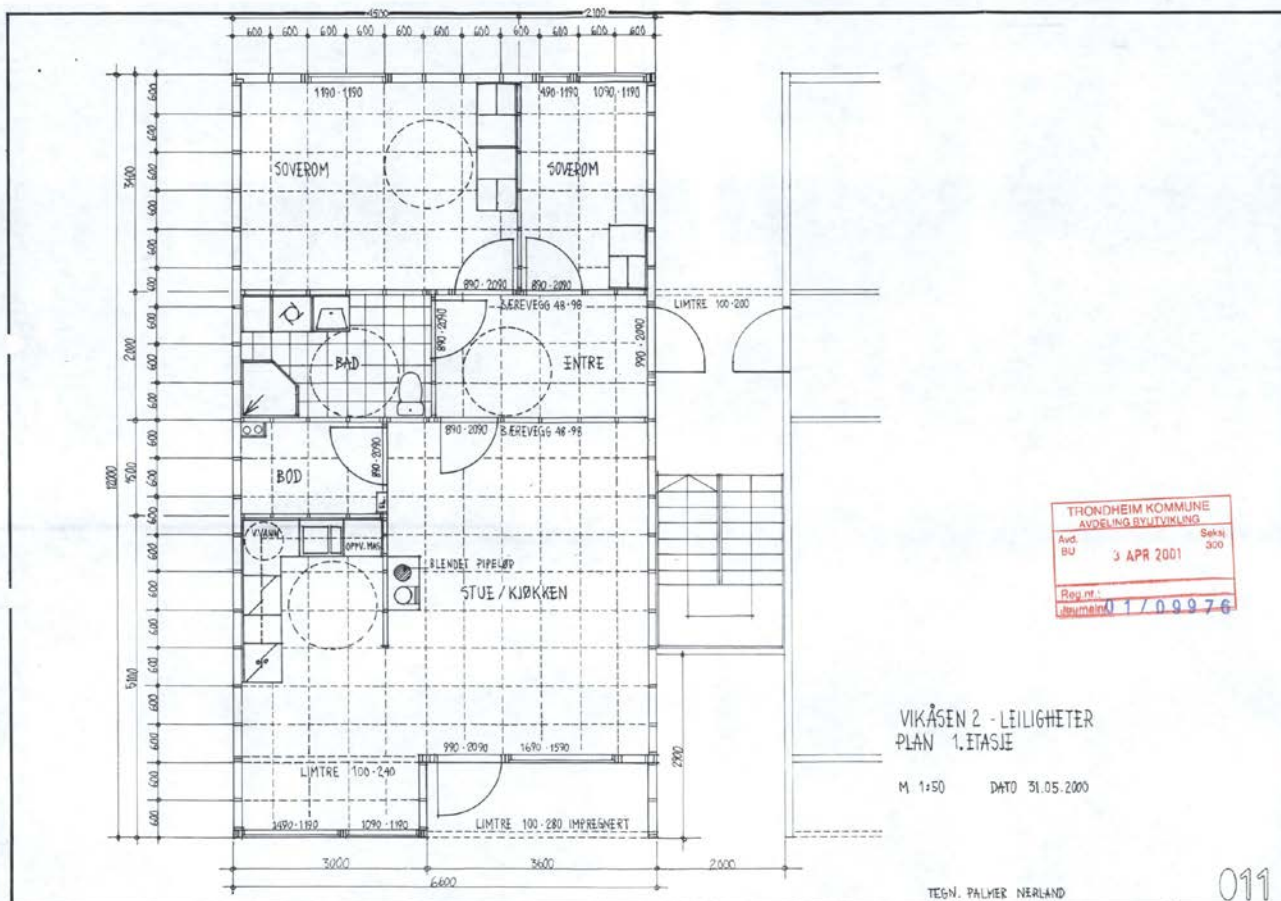


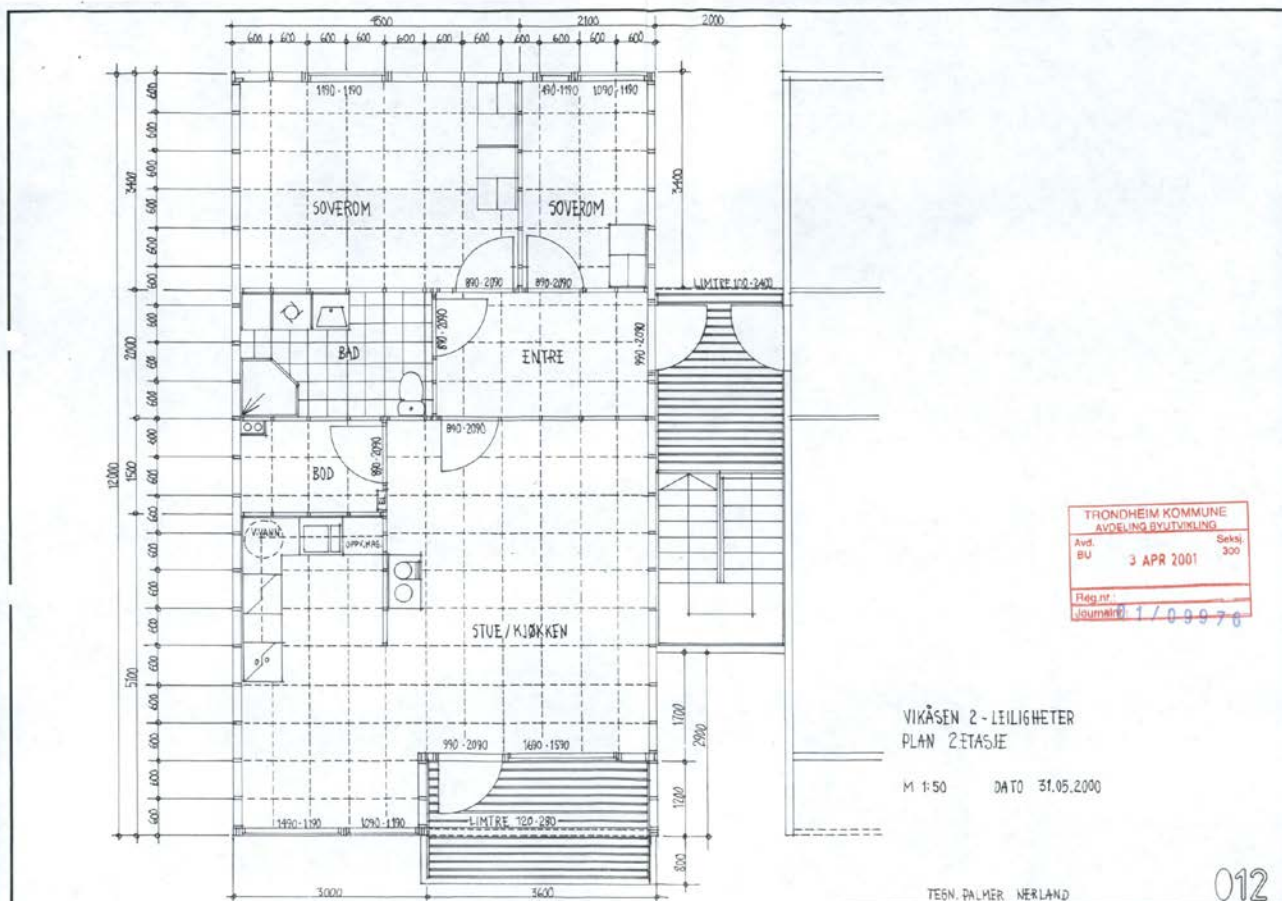
VIKÅSEN 2 LEILIGHETER
PLAN 2. ETASJE
H 1:100 DATO 30.05.2000 REV 02.10.2000

TEDEN PALMER NERLAND

TEKNIKKONTROLL
J. JENSEN
3. APR 2001

002







VIKÅSEN 2 LEILIGHETER

PLAN 1. ETASJE
 R 1:100 DATO 31.05.2006 REV 02.10.2006 - REV 21.06.07

TOSL DRØMER NERLAND

BYGGESAKSNUMMER:
 Antall etasjer: 4/20
 Bruttoareal:
 Dato: 31.05.2006

TEKNOLOGISK
 22.04.2006
 01/000000

001

Returneres etter tinglysning til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
20 DES. 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: **25032**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunen ²⁾	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
1601	TRONDHEIM	23	526		

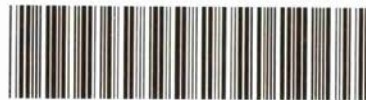
2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ³⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9744102386	MAFA EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	6/5	B	13				25				37			
2	B	6/5	B	14				26				38			
3	B	6/5	B	15				27				39			
4	B	6/5	B	16				28				40			
5	B	6/5	B	17				29				41			
6	D	6/5	B	18				30				42			
7	B	6/5	B	19				31				43			
8	B	6/5	B	20				32							
9	B	6/5	B	21				33							
10	B	6/5	B	22				34							
11	B	6/5	B	23				35							
12	D	6/5	B	24				36							
Sum tellere:				8340				= nevner:				8340			


Doknr: 25032 Tinglyst: 20.12.2001 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

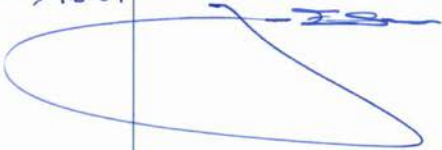
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

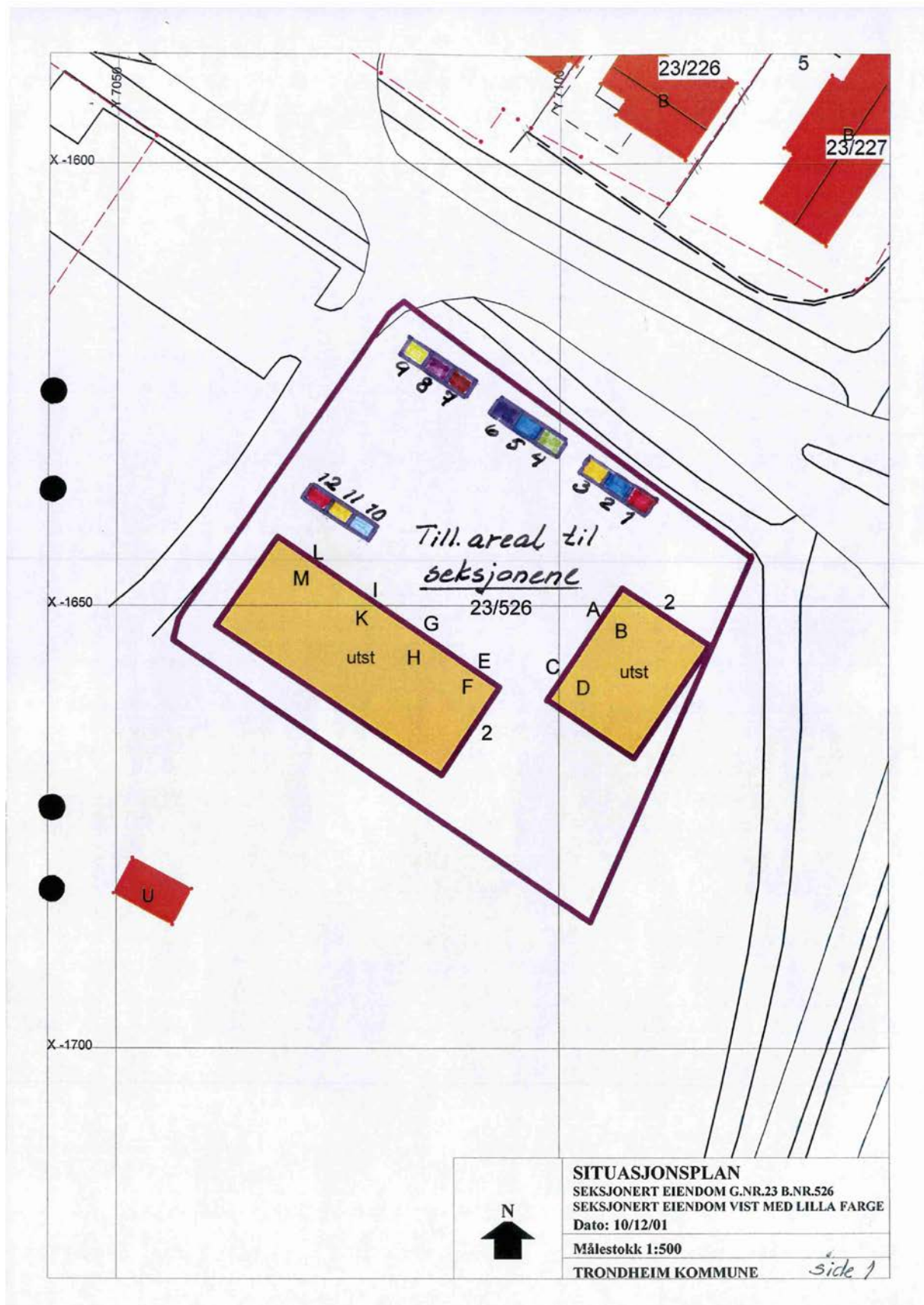
7. Underskrifter

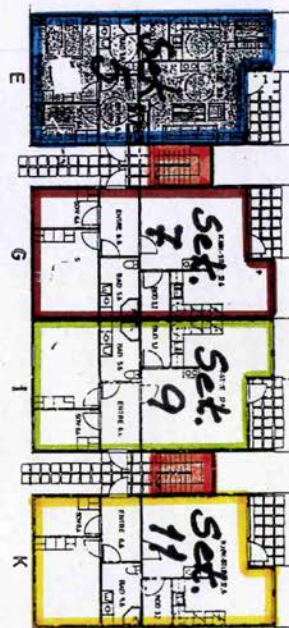
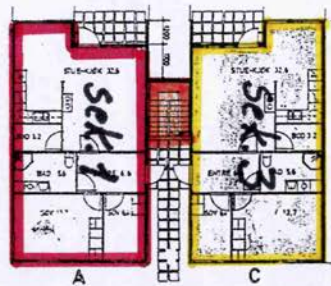
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tromsø 3/12-01	P.P. MAJA EIENDOM A/S 	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
23	256
Dato	
20.12.2001	
Stempel og underskrift	
Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten <i>Alf Christensen</i> ef.	

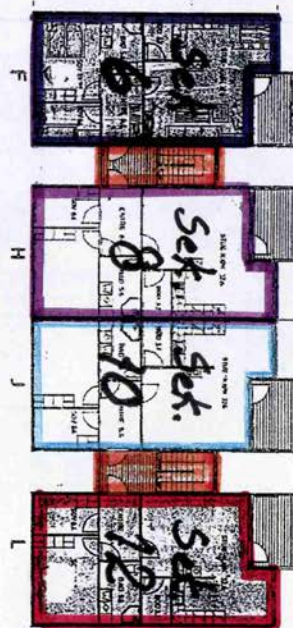
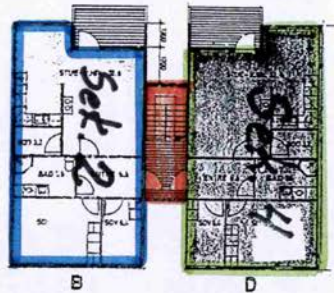
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





Plan 1. etg.

Eierseksjonering/seseksjonering
Gnr. 23 Bnr. 526
Seksjon nr.: 1-3-5-7-9-11
Felles



Plan 2. etg.

Fierseksjonering/keseksjonering
Gnr. 23 Bnr. 526
Seksjon nr.: 2-4-6-8-10-12
Felles

Nabolagsprofil

Vikåsen 2H - Nabolaget Markaplassen/Vikåsen - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vikåsen skole	2 min
Linje 10, 25, 54, 80, 107	0.1 km
Vikelvveien/Reppevegen	17 min
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
Ranheim stasjon	6 min
Linje R60, R70	2.8 km
Trondheim S	12 min
Buss, ferge, flybuss, tog	9.5 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	9.6 km

Skoler

Vikåsen skole (1-7 kl.)	2 min
362 elever, 19 klasser	0.2 km
Solbakken skole (1-7 kl.)	17 min
119 elever, 9 klasser	1.5 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	8 min
509 elever, 27 klasser	0.7 km
Cissi Klein videregående skole	9 min
Malvik videregående skole	9 min
400 elever	6.7 km

«Har alt en barnefamilie trenger: barnehage, skole, u-skole, butikk m/post, god bussdekning, ingen trafikkstøy og nært marka.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

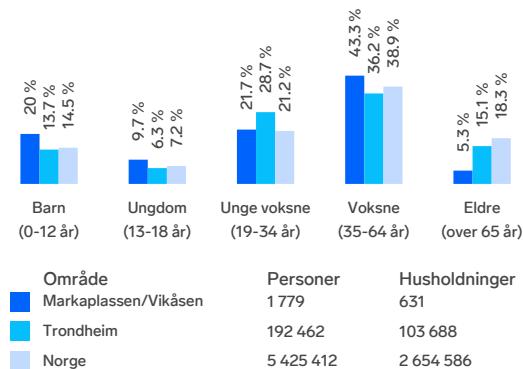
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vikåsen barnehage (1-5 år)	3 min
51 barn	0.2 km
Markaplassen barnehage (1-5 år)	7 min
71 barn	0.6 km
Fykenborg barnehage (2-5 år)	23 min
25 barn	2 km

Dagligvare

Bunnpris Vikåsen	2 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Rema 1000 Ranheim	15 min
PostNord	1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport



Vikåsen skole

2 min



Aktivitetshall, ballspill

0.2 km



Sagplassvegen, balløkke

13 min



Ballspill

0.8 km



3T-Ranheim

8 min

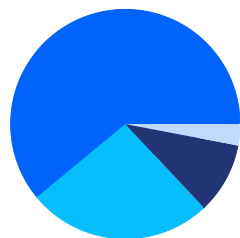


Sport og Trim

8 min



Boligmasse



61% enebolig
26% rekkehus
3% blokk
10% annet

«Nær byen og marka. Gode oppvekstmuligheter for barn og unge, med nærskoler og idrettslag.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Grilstadporten kjøpesenter

10 min

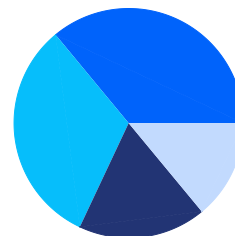


Vitusapotek Ranheim

10 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
32% 6-12 år
14% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Markaplassen/Vikåsen

Trondheim

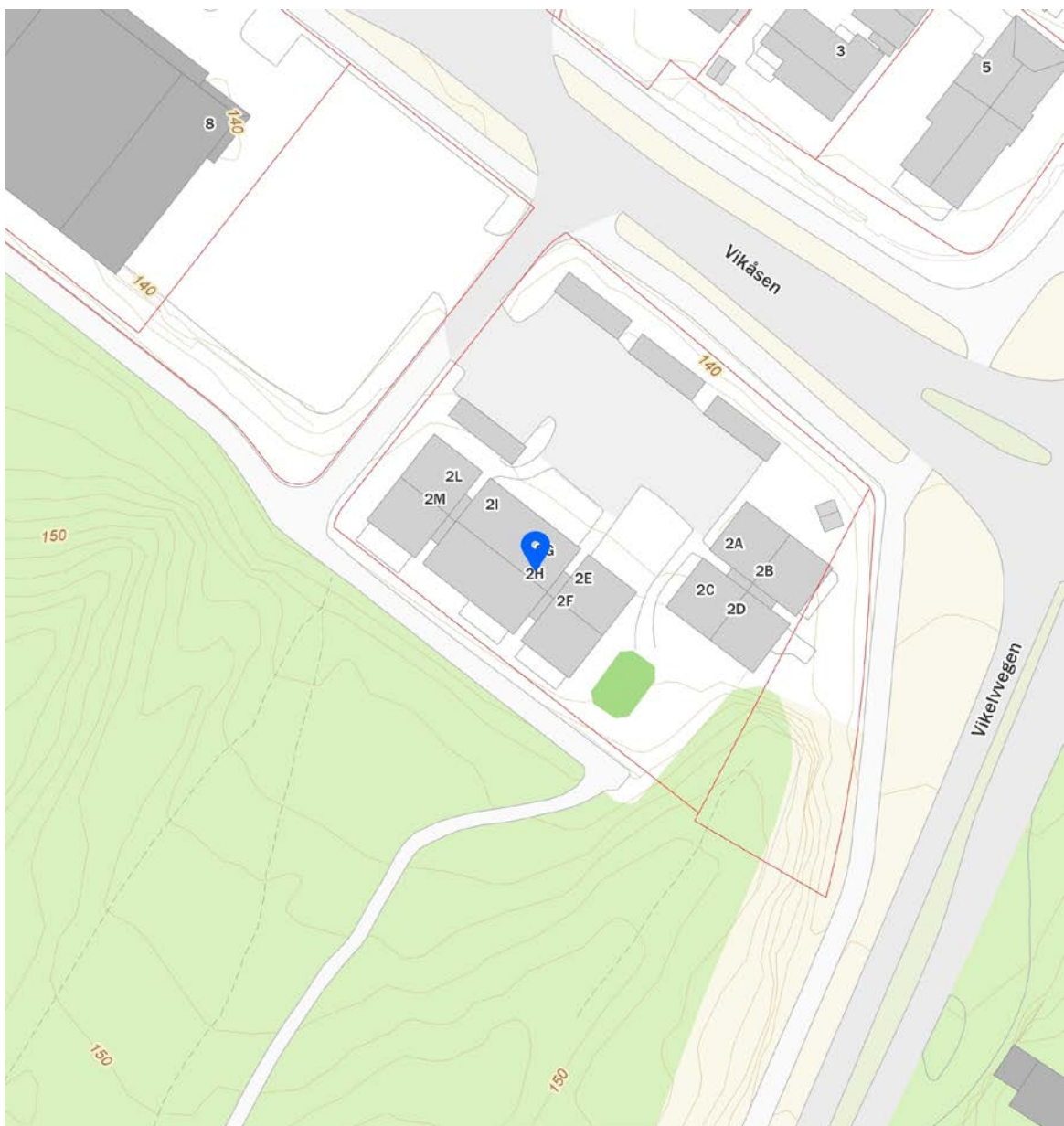
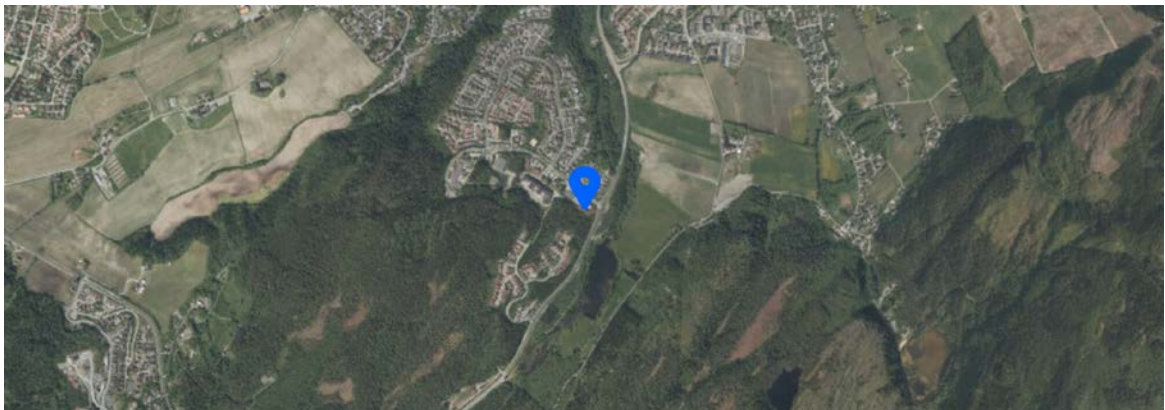
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%



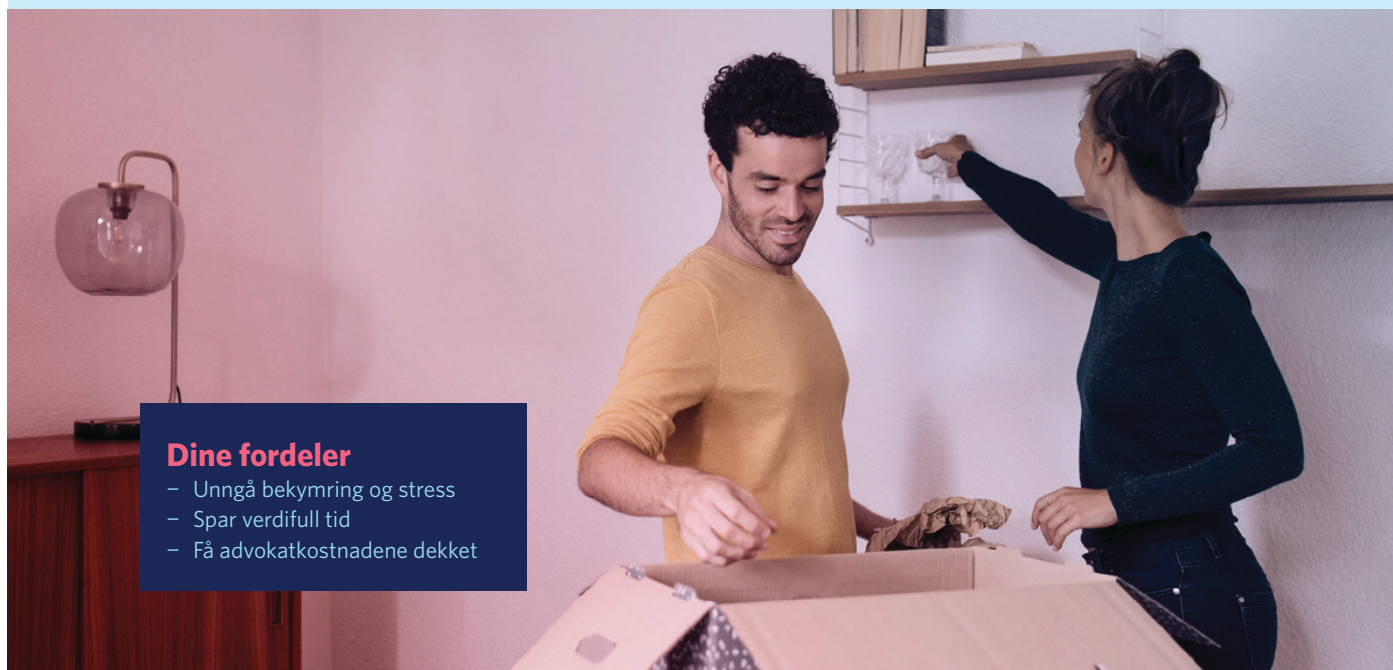
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Geir Einar Moen
Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no
+47 970 54 431

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Geir Einar Moen
geir.einar.moen@emera.no
970 54 431

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING