



LOKALMEGLEREN  
PARTNERS



EKLESPANNVEGEN 101

## 04

Velkommen til Eklesspannvegen 101

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 18

Beliggenhet

## 23

Plantegning

## 26

Eiendommen

## 33

Tekniske dokumenter





## EKLESSPANNVEGEN 101

Velkommen til en sjarmerende hytteeiendom, i frodige og naturskjønne omgivelser på Bjørkmyr/Eklesspannet. Eiendommen ligger i et lite hyttefelt bestående av 5 hytter i tilknytning til Nidelven og store grøntområder. Dette er virkelig et sted man kan trekke seg tilbake og nyte naturen i nærheten til Trondheim sentrum.

Eiendommen består av en hytte og 2 uteboder, med tilhørende utedo. Hytta har en eldre del med tilbygg. Her vil en få stue m/spisestue, romslig soverom med 4 sengeplasser og kjøkken. Fra stue har en utgang til en sørvendt terrasse med for- og ettermiddagssol. Her er det også utsikt opp mot Nidelva så stille og vakker som den er. Eiendommen har en stor flott tomt på hele 2 859 kvm.

Hytteeiendommen ligger usjenert til i frodige omgivelser og innehar store grøntarealer som omkranser hytta. Her finner en både ripsbær, solbær, bringebær og stikkelsbær. Her er det ypperlige tilrettelagte forhold hvis en ønsker seg en liten kolonihage, og samtidig ha rom for lek og moro for de minste.

Nidelva ligger i tilknytning til eiendommen. Her har en tinglyst fiskerett. I tilknytning til hytta er det også en vedbod og redskapsbod. Her er det god plass til oppbevaring. I tilknytning til redskapsboden er det også utedo, da det ikke er vanntilførsel til hytta. Det er lagt opp ledningsnett 230 V inn i hytta, som drives av aggregat som kobles til yttervegg på nordsiden.

Her har man en sjelden mulighet til å skaffe seg en av få hytteeiendommer ved Nidelva, og være sentralt men samtidig landlig. Det tar ca 15 min kjøring fra sentrum eiendommen - hvor en kan boltre seg i naturskjønne omgivelser og frodig natur.



## EKLESSPANNVEGEN 101

Prisantydning	<b>1 000 000</b>
Omkostninger	<b>36 242</b>
Totalpris	<b>1 036 242</b>
P-rom	<b>39 m2</b>
Bruksareal	<b>39 m2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1956</b>
Eiet tomt	<b>2859 m2</b>



**Jonas Sønnestyn**

97 51 61 02 / [jonas.sonnestyn@partners.no](mailto:jonas.sonnestyn@partners.no)

 **LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**

Gryta 2B 7010 Trondheim



## STANDARD

### Oppgraderinger gjort i nyere tid:

- Hytta ble malt innvendig i 2009.
- Skiftet tak, renner og ny terrasse i 2012.
- Hytta ble malt i 2013.
- Diverse bordkledning på vestveggen på hovedhytta skiftet i 2014.
- Bordkledning på vedbod skiftet og malt i 2016.
- Ny benkeplate på kjøkken i 2017.
- Lagt opp ledningsnett 230 V inn i hytta, som drives av aggregat som kobles til yttervegg på nordsiden.

Kjøkken: Innredningen er fra byggeår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.

Frittstående komfyr. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malt panel og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Øvrige rom: Gulvflater belagt med gulvbelegg og heltre gulv. Vegg- og himlingsflater i malte flater, malt panel og takplater. Glatt innerdør. Naturlig ventilasjon via ventiler. Peisovn i stue.

Frittstående byggverk - Uthus: Frittstående uthus. Bygning i trekonstruksjoner. Innsiden er oppmålt til ca 4 kvm. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

Frittstående byggverk - Utebod: Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Innsiden er oppmålt til ca 8 kvm. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert.







*Eiendommen ligger i et  
lite hyttefelt og har skogen  
og Nidelva som nærmeste  
nabo*



















## BELIGGENHET

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet, kun en kort kjøretur fra Trondheim sentrum, og ligger langs Nidelva på Bjørkmyr. Her har man muligheten til å nyte landlige omgivelser, samtidig som man befinner seg midt i byen, med nærhet til nødvendige fasiliteter og offentlig kommunikasjon. Bussholdeplass finnes ca. 1 kilometer fra hytta, og har hyppige avganger til og fra sentrum. Området bære preg av landbruk og fritid. Eiendommen ligger i et lite hyttefelt og har skogen og Nidelva som nærmeste nabo.



# Eklesspannvegen 101

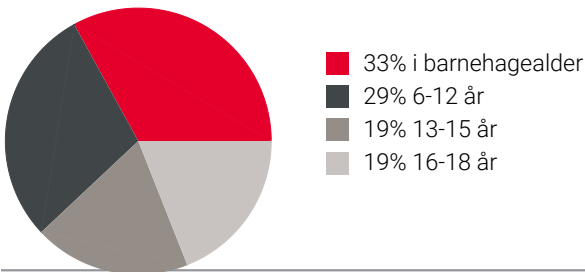
## Offentlig transport

🚶 Kvamshaugen	16 min 🚶
Linje 73, 74, 112	1.3 km
🚶 Selsbakk stasjon	16 min 🚶
Linje 21, 25, 26	9.2 km
🚶 Trondheim S	18 min 🚶
Linje 21, 25, 26, 71, 72	15.1 km
✈ Trondheim Værnes	34 min 🚶

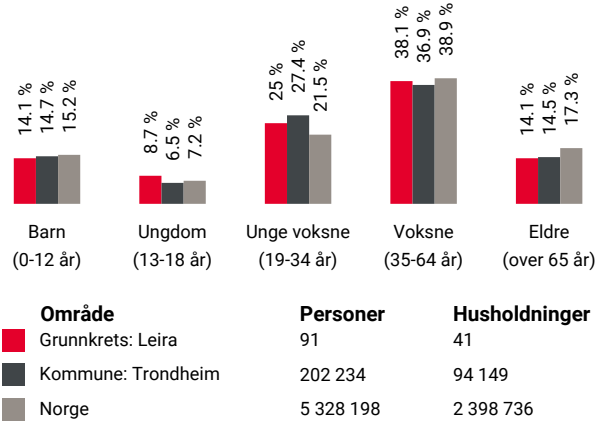
## Skoler

Utleira skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
404 elever, 18 klasser	3.8 km
Okstad skole (1-4 kl.)	12 min 🚶
100 elever, 4 klasser	7.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	9 min 🚶
352 elever, 14 klasser	5.3 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	9 min 🚶
240 elever, 9 klasser	5.6 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	15 min 🚶
540 elever, 18 klasser	8.4 km
Strinda videregående skole	15 min 🚶
450 elever, 17 klasser	8.2 km
Tiller videregående skole	15 min 🚶
580 elever, 30 klasser	9.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

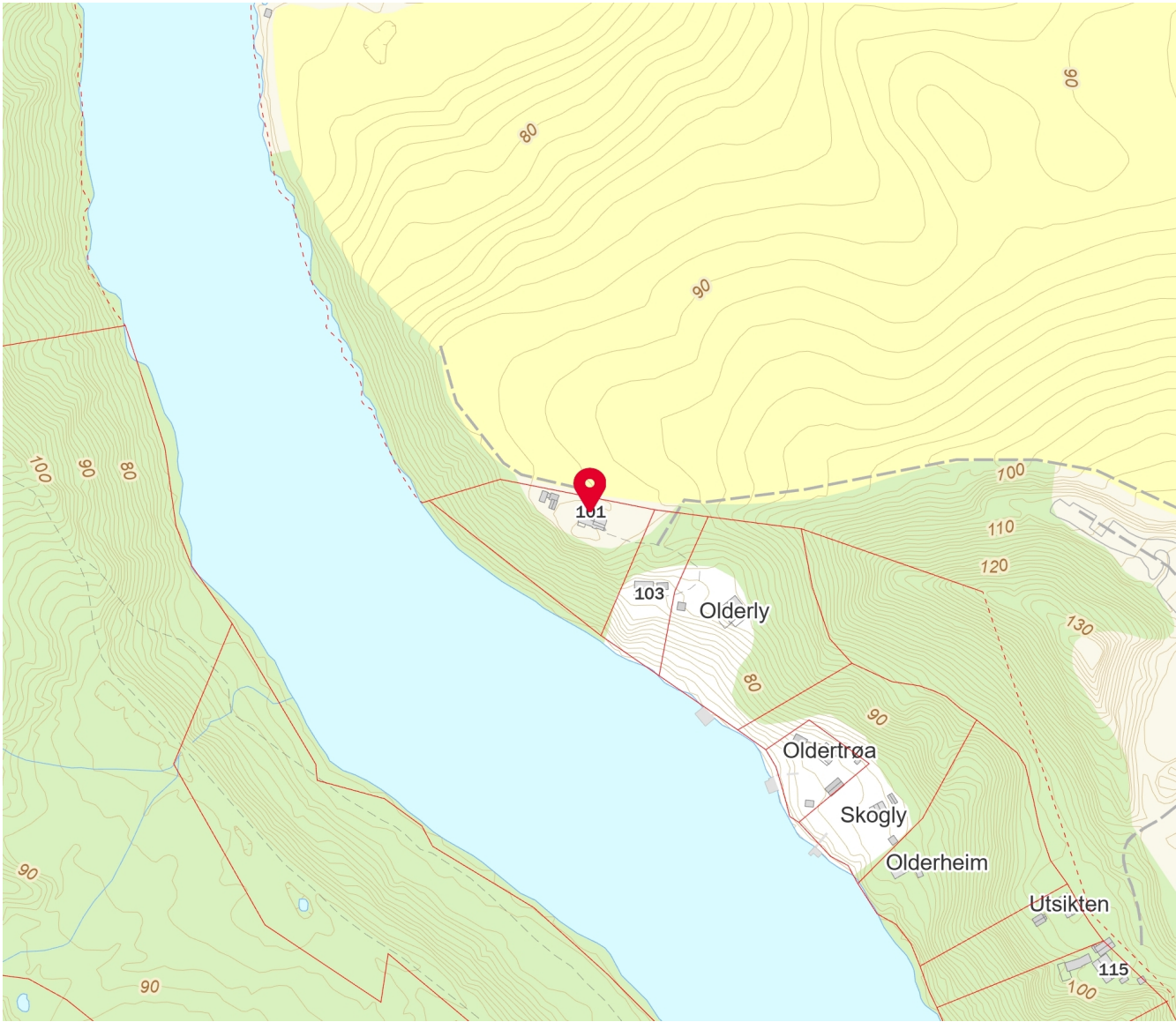
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
32 barn, 2 avdelinger	7.4 km
Sjetne barnehage (0-5 år)	15 min 🚶
91 barn, 5 avdelinger	9.8 km
Vennegjengen familiebarnehage	16 min 🚶

## Dagligvare

Rema 1000 Fossegrenda	7 min 🚶
Coop Obs City Syd	14 min 🚶

## Sport

🏈 Leirabanen, grusb.	24 min 🚶
Fotball	2 km
🏈 Bjørkmyr grusbane	4 min 🚶
Fotball	2.1 km
🏊 3T-Fossegrenda	10 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Tiller	15 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





# PLANTEGNING



## INNHold

Fritidsbolig på ett plan bestående av:

1. etasje: Stue, kjøkken og soverom.

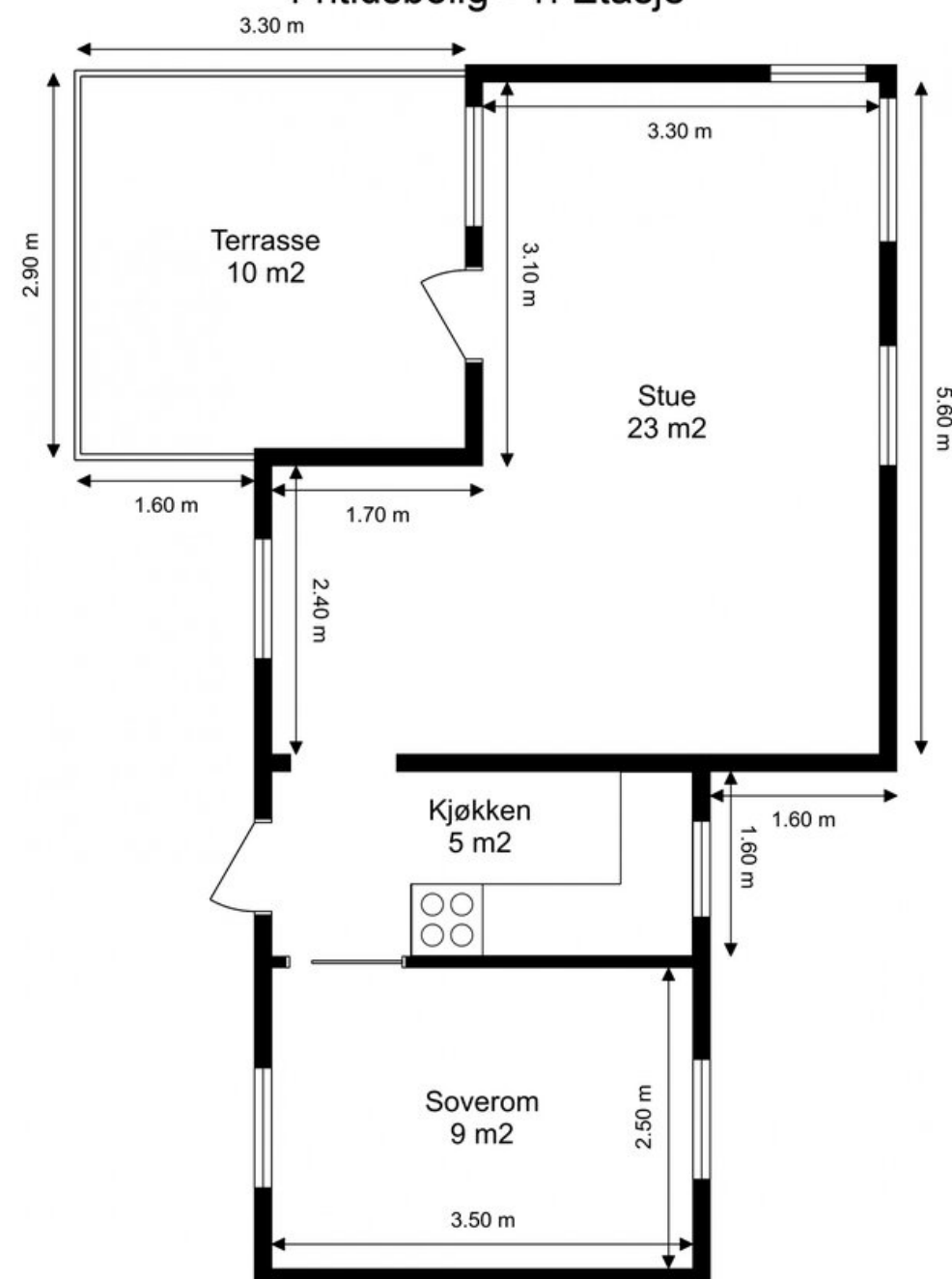
Utgang fra stue til terrasse.

I tillegg disponerer eiendommen ett utehus oppmålt til ca 4 kvm og én  
utvendig bod oppmål til ca 8 kvm.



P-ROM	39 M <sup>2</sup>
BRA	39 M <sup>2</sup>

## Eklesspannvegen 101, 7036 Trondheim Fritidsbolig - 1. Etasje



Ordernr. 15019787

 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

# EIENDOMMEN

## Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, dersom ikke annet fremgår av salgsoppgaven. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse

## Beregnet totalkostnad

1 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

25 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 000 000,-))

9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
36 242,- (Omkostninger totalt)

-----  
1 036 242,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

## Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm bygg- og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste kommunale avgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

## Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

- Kjøkken: Helhetsvurdering.
- Øvrige rom: Overflater gulv. Innerdører. Annet.
- Krypekjeller: Helhetsvurdering.
- Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp): Skorsteiner inne i boligen.
- Brann: Brannslokkingsutstyr.
- Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon: Helhetsvurdering.
- Dører og vinduer: Vinduer.
- Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Inspeksjonsmulighet. Gesimsløsninger.
- Terrasser / platting på terreng: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

- Drenering: Vann fra yttertak og bortledning
- Frittstående byggverk - Uthus: Helhetsvurdering
- Frittstående byggverk - Utebod: Helhetsvurdering

## Boligens areal

Primærrom: 39 kvm, Bruksareal: 39 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 39 kvm.

Primærrom: 39 kvm. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, kjøkken og soverom

Uthus:

Bruksareal: 4 kvm.

Sekundærrom: 4 kvm.

Kommentar til areal:

Boligen disponerer 1 utvendig bod oppmålt til ca 8 kvm. Boden ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling. Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal. Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

## Tomt

Areal: 2 859 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomt opparbeidet med diverse beplantninger, plenareal og terrasse på terreng. Frittstående utebod. Frittstående uthus.

## Garasje / parkering

Tinglyst parkeringsrett ved ridehall tilhørende Eklesspannet Gård, som ligger ca 500 meter fra eiendommen. Tinglyst erklæring følger vedlagt.

**Byggemåte**

Boligbygg oppført i 1956. Bygget er oppført på pilarer. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkeplan). Yttertak er utvendig tekket med shingel. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre, ett og to-lags glass. Peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.

Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens byggemåte og tilstand.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

**Adgang til utleie**

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

**Oppvarming**

Vedfyring.

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Kommunale avgifter**

Kr. 1 548 pr. år

Det er 4 terminer i året. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.

**Formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2020: kr 15 964,-

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal,

byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Trondheim 2014 -2024 er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. Dette vil være ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Tiltak for nye bygninger, tilbygg, bruksendringer av bygninger eller deler av bygninger, m.v., til andre formål enn landbruksvirksomhet, vil i slike områder kreve at det gis dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Kommuneplanen kan fås ved henvendelse til megler.

Utdrag fra kommuneplanens arealdel: "40. Bestemmelsesområde marka § 40.1 Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsimteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke. Søknad om tilbygg/påbygg på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt. "

**Konsesjon / odel**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet..

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

2015/25672-1/200 Jordskifte  
12.01.2015  
Grensegangssak 1600-2012-0039 Ekle Øvre  
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 5001-116/5:

Rettigheter i eiendomsrett  
1956/307143-1/107 Erklæring/avtale  
30.10.1956  
rettighetshaver:Knr:5001 Gnr:116 Bnr:17  
Bestemmelse om strandlinje  
Bestemmelse om fiskerett  
Bestemmelse om veg

Rettigheter på 5001-115/1:

Rettigheter i eiendomsrett  
1982/16014-1/107 Best. om adkomstrett  
07.10.1982  
rettighetshaver:Knr:5001 Gnr:116 Bnr:17  
Best. om opparb. og vedlikehold besørger av d.e.

Rettigheter på 5001-116/18:

Rettigheter i eiendomsrett  
2001/14170-2/107 Erklæring/avtale  
07.08.2001  
rettighetshaver:Knr:5001 Gnr:116 Bnr:17  
rettighetshaver:Knr:5001 Gnr:116 Bnr:25  
rettighetshaver:Knr:5001 Gnr:116 Bnr:26  
rettighetshaver:Knr:5001 Gnr:116 Bnr:39  
Rett til gangsti

**Vei/vann/avløp**

Det er privat vei over gnr 115. bnr.1 frem til eiendomsgrense. Gnr. 116 bnr. 17 har rett til adkomst og parkering med bil på gnr. 115 bnr. 1. Tinglyst veirett følger vedlagt. Opparbeidelse og nødvendig vedlikehold besørger av eieren.

Det er tinglyst rett til bruk av gangsti, fra veien frem til tomtengrense. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller kloakk.Vanrett fra brønn. Tinglyst erklæring følger vedlagt.

Utedo på eindommen.

**Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til jonas.sonnesyn@partners.no eller SMS: 97 51 61 02 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre punkter har fått TG3. Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard. Se ellers vedlagt tilstandsrapport for spesifikasjon.

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Hytta vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse. Selger forbeholder seg retten til å sette igjen det han måtte ønske av møbler, utstyr og inventar. Konferer megler ved spørsmål.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

**Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

**Adresse og matrikkel**

Eklesspannvegen 101, 7036, Trondheim, Gnr. 116 bnr. 17 i Trondheim kommune

**Eier**

Jørgen Hallås Skatland  
Britt Renée Melhus

**Oppdragsnummer**

67-22-0126

**Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris på vederlag kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, markedsføring kr. 12 900,- oppgjør kr. 5 000,- og visninger kr. 2 500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd Trondheim sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

# TEKNISKE DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

## Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Eklesspannvegen 101  
7036 Trondheim  
Gnr./Bnr.: 116/17  
Trondheim kommune

### Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 39 m<sup>2</sup> (P-rom: 39 m<sup>2</sup>/S-rom: 0 m<sup>2</sup>)  
Uthus  
Bruksareal: 4 m<sup>2</sup> (P-rom: 0 m<sup>2</sup>/S-rom: 4 m<sup>2</sup>)

### Befaring

Befaringsdato: 17.06.2022

### Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41 41 41 28  
E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jørgen Amtof

Mobil: 94873282

## Om Tilstandsrapporten

### Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet "kost/nytte" basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

### Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

### Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	17.06.2022
Referansenummer	15019787
Meglerforetakets oppdragsnummer	67-22-0126
Hjemmelshaver/selger	Jørgen Hallås Skatland/Britt Renée Melhus
Bygningssakkyndig inspektør	Jørgen Amtof
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	27.06.2022 12.08

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Eklesspannvegen 101
Postnummer/sted	7036 Trondheim
Kommune	5001 - Trondheim
Gnr./Bnr.:	116/17
Borettslag	-
Tomt	Eiet tomt

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1956		
Uthus	1956		

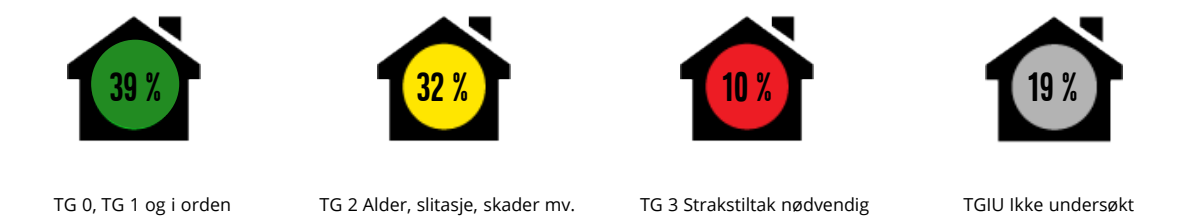
## Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Leira, Trondheim kommune. Tomt opparbeidet med diverse beplantninger, plenareal og terrasse på terreng. Frittstående utebod. Frittstående uthus.

Boligbygg oppført i 1956. Bygget er oppført på pilerer. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkeplan). Yttertak er utvendig tekket med shingel. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre, ett og to-lags glass. Peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.


Fritidsbolig på ett plan bestående av:  
1. etasje: Stue, kjøkken og soverom.  
Utgang fra stue til terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad





# Rapport

## Kjøkken

Innredningen er fra byggeår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malt panel og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.		
 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger og overflater.


## Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg og heltre gulv. Vegg- og himlingsflater i malte flater, malt panel og takplater. Glatt innerdør. Naturlig ventilasjon via ventiler. Peisovn i stue.		
 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 2	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter.
	Annet	Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

## Krypekjeller

Jordmasser i grunn. Bygget er oppført på pilarer. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.		
 TG 2	Helhetsvurdering	Krypekjelleren har marginal inspeksjonsmulighet og derfor ikke forsvarlig kontrollert. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.		
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Pipe er oppbygget av rør som er ment for ventilasjon. Det vurderes at egeninnsats er benyttet, forholdet medfører høy brannfare hvis ildstedet benyttes. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres av brannkyndig personell. Strakstiltak må iverksettes.  OBS! Ildstedet må ikke benyttes før ytterligere undersøkelser og tiltak er gjennomført. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
	Ildsteder inne i boligen	Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Forholdet kan føre til at glør og gnister treffer brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Etasjeskiller

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Stue og soverom.		
 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Gasskomfyr på kjøkken.		
 TGIU	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Gassinstallasjoner er ikke kontrollert på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## P-ROM


Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. I stue, soverom og kjøkken er takhøyden målt til 1,90 - 3,04 meter (skråtak).		
---	--	--

## Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	-------	---

## Elektrisk anlegg

Boligen har solcelleanlegg.  
Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget  Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelser ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

## Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  Røykvarslere - Rømningsveier
	TG 3	Brannslukkingsutstyr  Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr må gjennomføres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

	TG 2	Helhetsvurdering  Bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde, og det ble observert stedvise råteskader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak.
---	------	--




## Dører og vinduer

Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Overbygg over entrédør.  
Vinduer med karmen av tre, ett og to-lags glass (fra byggeår).

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  Dører
	TG 2	Vinduer  Vinduer bærer preg av høy slitasjegrad og skader. Tiltak må påregnes.  Punktert vindu registrert i stue. Slitasjegraden på vinduet vurderes å være så høyt at hele vinduet bør byttes. Tiltak må påregnes.



## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig tekket med shingel.  
Pipe i metall.  
Renner og nedløp i metall.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)  Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader er TG2 valgt for å belyse risiko. Det foreligger usikkerhet vedrørende taktekingens alder. Ukjent alder tilsier at bygningsdelens forventet gjenværende levetid også er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.  Det registreres mosevekster på yttertaket, som kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Tiltak anbefales.  Inspeksjonsmulighet  Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at deler av taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.  Gesimsløsninger  Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekningen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	TGIU	Skorsteiner over tak  Skorstein er ikke undersøkt på grunn av at det ikke var tilkomst til taket. Tilstand/utførelse er ukjent.


## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca 10 m2.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter.  
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

	TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)  Terrasse har synlige symptomer på slitasje/elde. Restlevetiden er usikker.
	TGIU	Fundamenter  Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

## Grunnmur, fundamenter

Boligen er oppført på pilarer.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

	TGIU	Fundamenter  Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.		
 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Nedløpsrør for takvann er ført direkte ned i grunnen. Konsekvens kan være økt fuktbelastning på pilarer. Tiltak anbefales.

## Frittstående byggverk - Uthus

Frittstående uthus. Bygning i trekonstruksjoner. Innsiden er oppmålt til ca 4 m2. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.		
 TG 2	Helhetsvurdering	Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Kledningen har slitt overflatebehandling. Stedvis råteskader på kledningen er observert. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Kan gi forkortet levetid på ytterkledningen. Boddør har høy slitasjegrad. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

## Frittstående byggverk - Utebod

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Innsiden er oppmålt til ca 8 m2. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert.		
 TG 2	Helhetsvurdering	Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Kledningen har slitt overflatebehandling. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Kan gi forkortet levetid på ytterkledningen. Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekingen er registrert. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

## Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt dokument.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 13.06.2022.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakyndige ikke vurderer:  
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

## Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren Trondheim AS	Oppdragsnr.	67220126
Adresse	Eklesspannvegen 101		
Postnr.	7036	Sted	Trondheim
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	if	Polise/avtalenr	4326390
Selger 1 Fornavn	Jørgen Hallås	Ettemavn	Skatland
Selger 2 Fornavn	Britt Renée	Ettemavn	Melhus

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**  
☐ Nei ☐ Ja  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**



- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**
26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema.

Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

#### For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

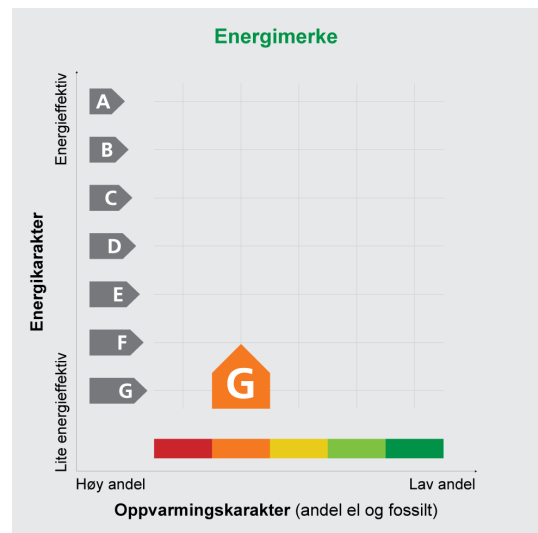
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 13/06/2022 10:25:37 (EES-versjon: 2)

Adresse	Eklesspannvegen 101
Postnr	7036
Sted	Trondheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	116
Bnr.	17
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1413180
Dato	17.06.2022



Innmeldt av	Jørgen Amtoft
-------------	---------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at


boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. **Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

5001 - Trondheim

116

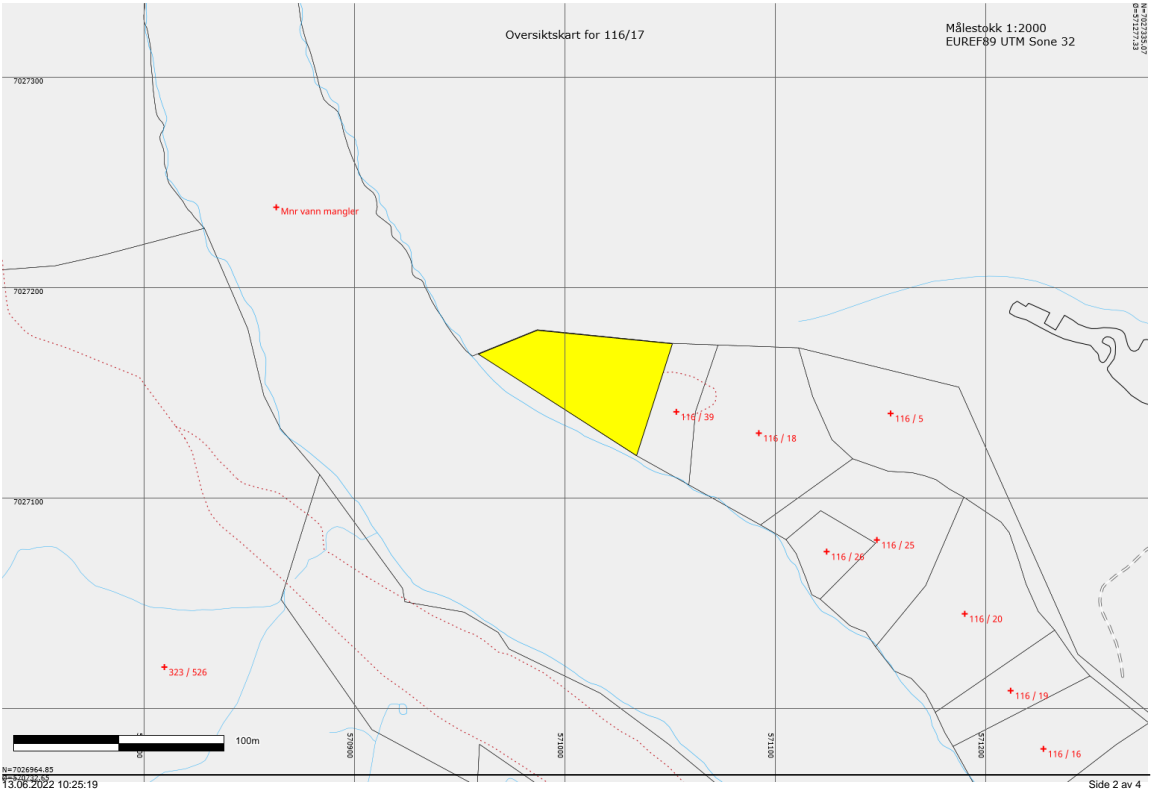
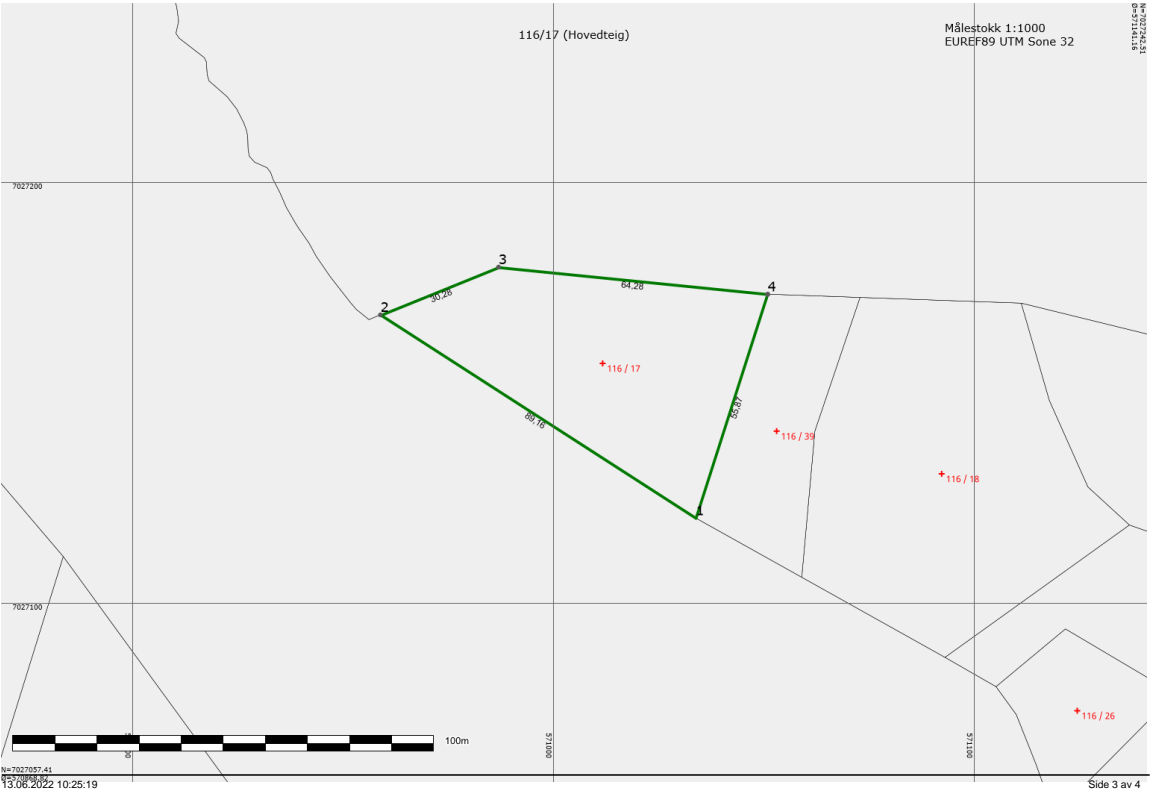
17

0

0

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater

Areal: 2859,80

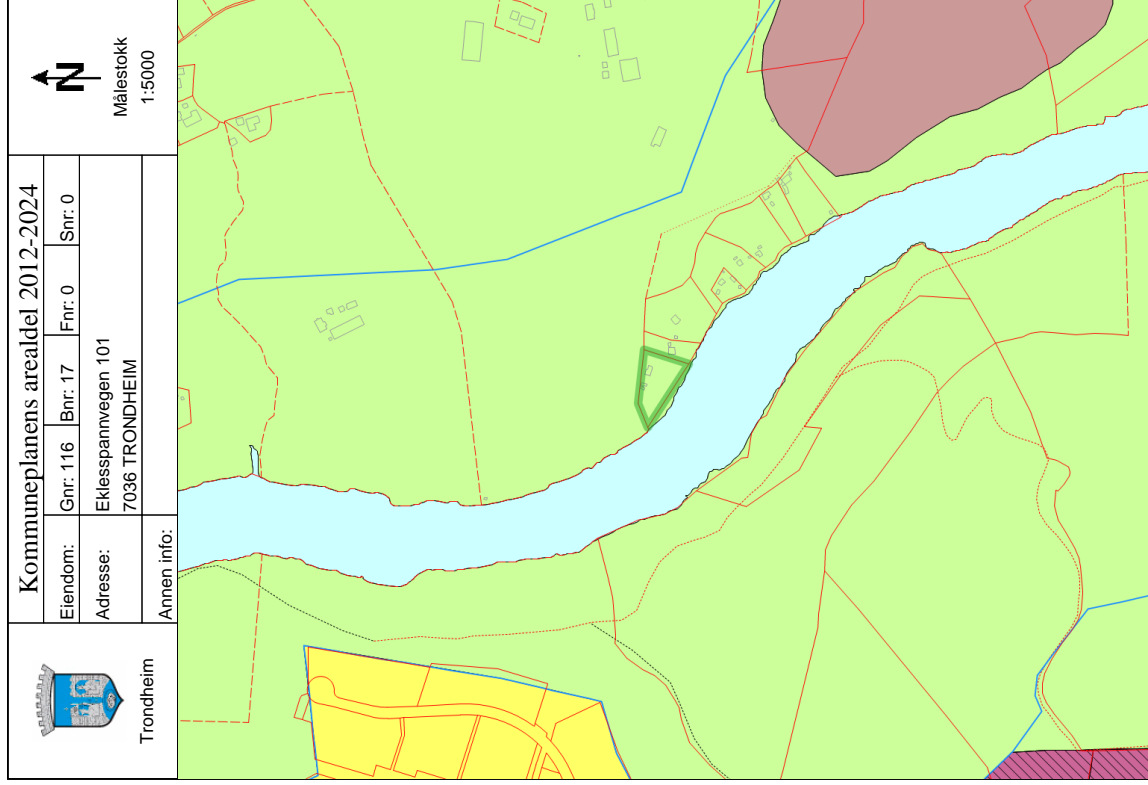
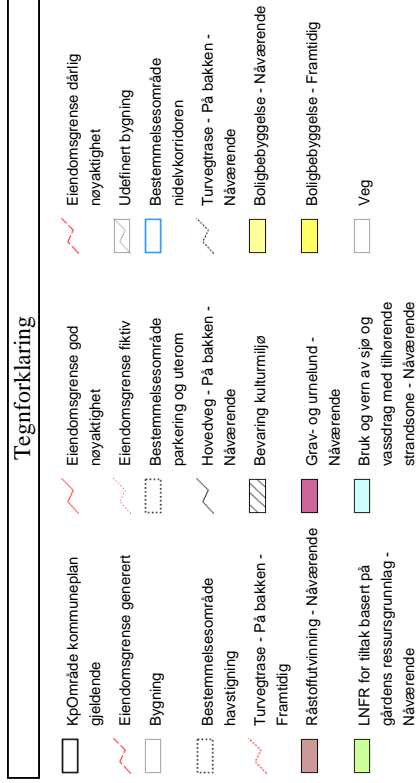
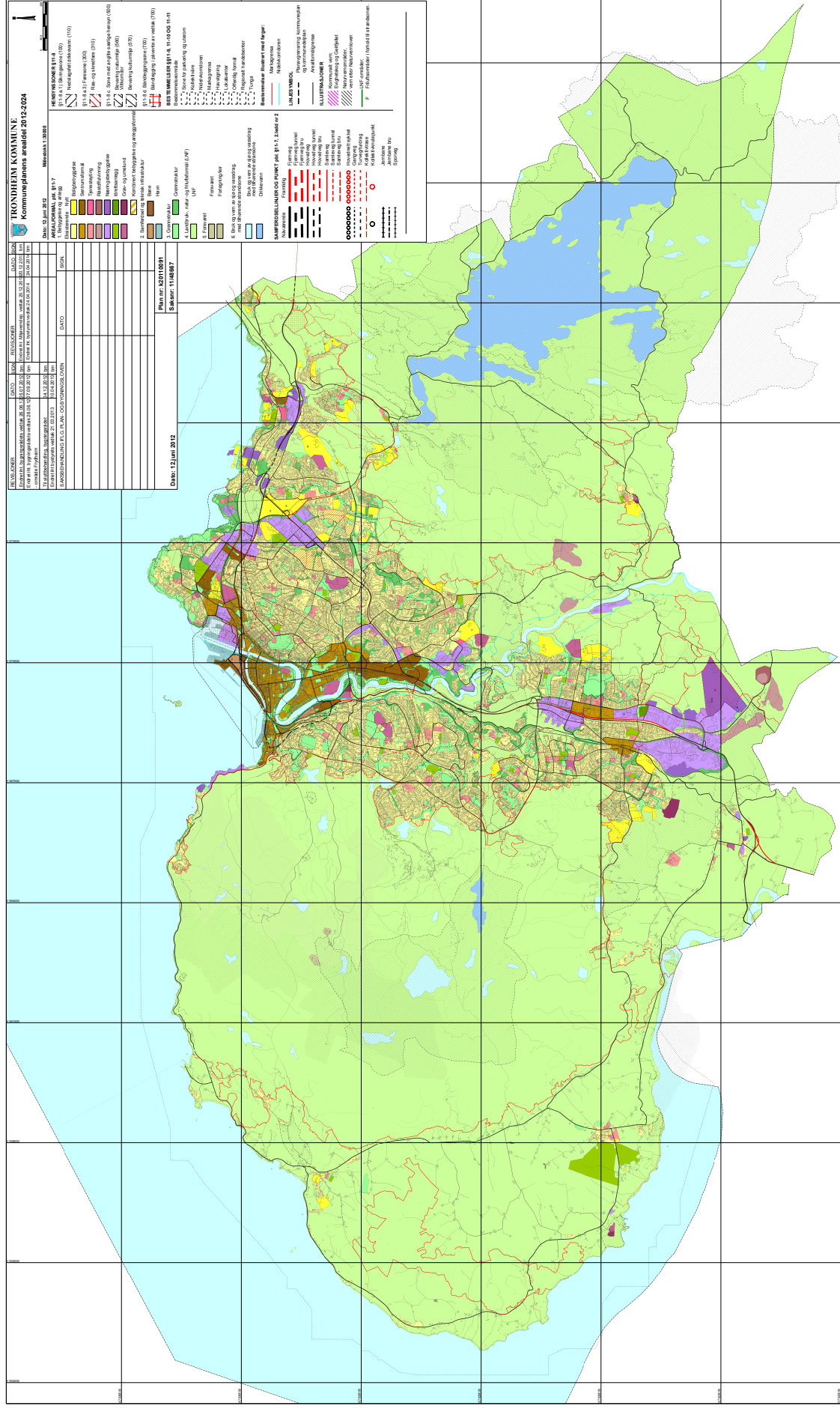
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7027156,88 Øst: 571011,80

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7027120,13	571033,93	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			89,16	Ikke hjelpelinje		11	
2	7027168,43	570958,98	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			30,28	Ikke hjelpelinje		11	
3	7027179,79	570987,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			64,28	Ikke hjelpelinje		11	
4	7027173,33	571051,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			55,87	Ikke hjelpelinje		11	


































Tegnforklaring
----------------

	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Teiggrensepunkt		Hekk		Mast
	Kai- og bryggekant		AnnetGjerde		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Veranda		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Kai og brygge		Husnummer		Matrikelnummer
	Elve- og bekkekant		Elv og bekk enstreks		Elv og bekk
	Hav		Høydekurve		Høydekurve 5 m
Eiendomsinfo					

**Til innhefting i panteboka.**

Undertegnede ..... gårdbr. Olav Ekli

skjøter og overdrar herved til herr Arvid Rasmussen

min/vår eiendom .....parsell av Ekle vestre

g.nr. 116 br.nr. 5 av skyld mk. i Strinda herred<sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 250.00.

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen har fått navn "Kvamshaug".

Til parsellen hører strand og fiskerett i Nidelven, kjørbar  
veirett fram til hovedvei over hovedbruket. Veiretten gjelder

hvor den nå går. Envidere hører vannrett fra brønn.

Rett kopi bekrefte:





Strinda den 18. juli 1953.

Olav Ekli /sign.  
(Utstederens underskrift)

Vi | jeg bekrefter herved at Olav Ekli  
har underskrevet dokumentet i vårt | mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Ingvald Gulbrandsen /sign. Arne Hansen /sign.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-  
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-  
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig  
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-  
hold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Strinda den 18. juli 1953.

Til vitterlighet: Marianne Ekli /sign.

1. Ingvald Gulbrandsen /sign.

2. Arne Hansen /sign.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nærkv. dok. er etterstemplet mot et gebyr som er beregnet med det  
dobbelte av det manglende stempelavgiftsbeløp kr. 5.- i henhold til  
lov av 6. aug. 1897, § 2, jfr. lov av 11. april 1885, § 3a.

Strinda og Selbu sorenskriverembete, den 21/8.1956.

Gerd Kvaal Bakken

Dagbok nr. 670 219 56  
Strinda og Selbu sorenskriverembete

Kart- og oppmålingsforretning med skylddeling.

I.E./I.E./O.S.  
Oppm.jnr. 5834/54.

K.P. XXI side 27.  
T.P. X " 51.

Mandag den 6. august 1956 ble det i samsvar med lov om  
bygningsvesenet av 22. februar 1924, § 57, med tilleggslov av  
20. august 1942 holdt kart- og oppmålingsforretning over  
2860,8 m<sup>2</sup> av gnr. 116 bnr. 5 Ekle vestre.

Parsellen har fått betegnelsen Kvamshaug.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaver Olav Ekli.  
Forretningen bestyrtes av Bygningssjefen og utførtes av  
tekn. Ivar Espenes.

Kartvitne var John Texdahl.

Ved forretningen møtte kjøperen Arvid Rasmussen v/ Else Ras-  
mussen, selgeren Olav Ekli og eieren av gnr. 115 bnr. 1 Eklespandet  
v/ Kåre Pettersen.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble stukket ut i marken. Grensene måler 1 meter:  
Mot nord-nordvest og nord-nordøst til gnr. 115 bnr. 1 Eklespandet,  
henholdsvis - 30,28 og 64,29, mot sydøst til hovedbruket - 55,89  
og mot sydvest til Nidelva - 89,20.

Arealet utgjør 2860,8 m<sup>2</sup>.

Koordinatsystemets origo er vilkårlig valgt. Nordretningen  
faller sammen med x-aksens positive retning.

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11,  
er i forbindelse med ovenfor beskrevne kart- og oppmålingsfor-  
retning av Bygningssjefen og undertegnede skylddelingsmenn holdt

Skylddeling

til fastsettelse av skylden for parsellen.

Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal anvendes  
til hyttetomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til 3 öre.

Hovedbrukets gjenværende skyldmark: 3.87

Vi erklærer å ha utført skylddelingen etter beste skjønn  
og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet 9/10 - 1956.

Rolf G. Braun.

L. G. Gjølme.

I.E.

Kartvitne:

John Texdahl.

Skylddelingsmenn:

Bergsv. O. Olsberg.  
Inge Johnsen.

For oppmålingen Kr. 150,-  
" tingl.målebrev " 5,-  
Tilsammen Kr. 155,-

Således å være utferdiget i overensstemmelse med kart-  
og tekstprotokollen bekreftes.



*Rolf G. Braun*

Reitt kopi bekreftes





Doknr: 25672 Tinglyst: 12.01.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Sør-Trøndelag jordskifterett

Bedriftsnr. 974 752 182

### Rettsbok

#### Tinglysingsutdrag

Sak: 1600-2012-0039 Ekle Øvre

Gnr. 115 og 116 i Trondheim kommune

Påbegynt: 03.04.2013

Avsluttet: 31.01.2014

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

#### SAKSFORBEREDENDE MØTE

Møtedag: 3.4.2013  
Sted: Statens hus, Trondheim

#### SAKSFORBEREDENDE MØTE

Møtedag: 23.5.2013  
Sted: Statens hus i Trondheim

#### RETTSBOK

Domstol: Sør-Trøndelag jordskifterett  
Møtedag: 14.11. og 15.11.2013

...

Framlagt ble:

30. Rettsforlik mellom eiere av gnr. 116/1 og gnr. 116/5, datert 15.11.2013

Rettsforliket gjengis i sin helhet:

#### Forlik

Undertegnede eiere av gnr. 116 bnr 5 og gnr 116 bnr 1, begge i Trondheim kommune, har inngått følgende forlik i sak 1600-2012-0039 ved Sør-Trøndelag jordskifterett vedrørende tvist om veirett.

Gnr 116 bnr 5 får veirett over gnr 116 bnr 1 frem til teig beliggende ved hytteeiendommer langs trase etter den gamle vintervei. Likeledes får gnr 116 bnr 1 veirett over gnr 116 bnr 5, også langs trase etter gammel vintervei.

Enhver tids eier av ovennevnte eiendommer kan flytte veitraseens beliggenhet på egen grunn etter behov. Veien skal kun benyttes til egen drift av eget bruk og skal ha stand som traktorvei.

Partene begjærer tvist om veirett i sak 1600-2012-0039 hevet som forlikt. Hver av partene bærer egne sakskostnader.

Trondheim, 15.11.13

Øystein Ekle (sign.)





Harald Ekli (sign.)

Oda Buhaug (sign.)

#### RETTSBOK

**Domstol:** Sør-Trøndelag jordskifterett  
**Møtedag:** 3.12.2013

...

Partene inngikk deretter rettsforlik som inntas som

32. Rettsforlik, datert 3.12.2013  
Vedlegg 1: Kartbilag datert 3.12.2013

Rettsforliket gjengis i sin helhet:

#### Rettsforlik

Mellom eiere av gnr. 115 bnr. 1, Nina og Arvid Ekle, gnr. 115 bnr. 2, Stig Roar Ekle og gnr. 116 bnr. 1, Øystein Ekle er enighet om at eiendomsgrensen mellom eiendommene er slik som vist på vedlagte kart utarbeidet av Sør-Trøndelag jordskifterett, datert 3.12.2013.

Det er enighet om at grensene er slik som vist på kartet i rett linje mellom pkt. 1, 2, 3 og 6.

Trondheim, 3.12.2013

Arvid Ekle (sign.)

Øystein Ekle (sign.)

Stig Roar Ekle (sign.)

Oda Buhaug (sign.)



#### DOM

**Domstol:** Sør-Trøndelag jordskifterett  
**Møtedag:** 17.12.2013

...

#### Tvist om adkomstrett for gnr. 115/1 over gnr. 116/1

Jordskifteretten avsa slik

#### dom:

...

#### Slutning:

1. Gnr. 115 bnr. 1 har ikke veirett over gnr. 116 bnr. 1.
2. Nina Ekle og Arvid Ekle dømmes til å betale sakens omkostninger med kr 55 000 – femtifemtusen – kroner til Øystein Ekle innen 14 – fjorten dager etter dommens forkynnelse.

#### Tvist om adkomstrett for fritidseiendommene

Jordskifteretten avsa slik

#### dom:

...

#### Slutning:

1. Gnr. 116 bnr. 16 har rett til adkomst og parkering med bil på gnr. 115 bnr. 1.
2. Gnr. 116 bnr. 17 har rett til adkomst og parkering med bil på gnr. 115 bnr. 1.
3. Gnr. 116 bnr. 18 har rett til adkomst og parkering med bil på gnr. 115 bnr. 1.
4. Gnr. 116 bnr. 25 har rett til adkomst og parkering med bil på gnr. 115 bnr. 1.
5. Gnr. 116 bnr. 26 har rett til adkomst og parkering med bil på gnr. 115 bnr. 1.
6. Gnr. 116 bnr. 39 har rett til adkomst og parkering med bil på gnr. 115 bnr. 1.
7. Gnr. 116 bnr. 19 har ikke rett til adkomst og parkering med bil på gnr. 115 bnr. 1.
8. Nina og Arvid Ekle dømmes til å betale sakens omkostninger med kr 15 000 – femtentusen – kroner - til hver av partene Tor Hansen, Svein Roar Grande, Roar Aas og Ragnar Lien, samt kr 35 000 – trettifemtusen – kroner – til Øystein Ekle innen 14 – fjorten dager etter dommens forkynnelse.
9. Tone Brandt dømmes til å betale sakens omkostninger med kr 5 786 -



femtusensjuhundreogåttiseks - kroner - til Nina og Arvid Ekle innen 14 - fjorten - dager etter dommens forkynnelse.

## DOM

**Domstol:** Sør-Trøndelag jordskifterett  
**Møtedag:** 18.12.2013

...

Jordskifteretten avsa slik

### dom:

...

### Slutning:

1. Grense mellom gnr. 115 bnr. 1 og gnr. 116 bnr. 1 er slik som vist med rød markering i kart, datert 18.12.2013.
2. Partene bærer hver sine saksomkostninger.

## RETTSBOK

**Domstol:** Sør-Trøndelag jordskifterett  
**Møtedag:** 30.1.2014 – utsatt fra 18.12.2013  
**Sted:** Jordskifterettens lokaler, Statens hus i Trondheim kommune  
**Sak nr.:** 1600-2012-0039 Ekle Øvre

**Saken gjelder:** Krav om grensegang og rettsutgreiing etter jordskifteloven §§ 88 og 88a

**Jordskiftedommer:** Dommeren, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd

**Protokollfører:** Dommeren

**Saken er krevd av:** Øystein Ekle

**Til behandling:** 1 Vedtak av eiendomsgrenser  
2 Fordeling av kostnader  
3 Avslutning av saken

**Parter:** Eiere av gnr. 115/1, Nina Kristine og Arvid Ekle  
Eiere av gnr. 115/2, Stig Roar Ekle  
Eiere av gnr. 116/1, 116/12, 116/28, Øystein Ekle  
Eiere av gnr. 116/5, Harald Olavsønn Ekli  
Eiere av gnr. 116/6, Ingun Jensvold og Karl Øivind Haugen



1600-2012-0039 Ekle Øvre

Sør-Trøndelag jordskifterett

4

Eiere av gnr. 116/14, Anne Synnøve Ekle  
Eiere av gnr. 116/16, Karen Inger og Kjell Hagfors  
Eiere av gnr. 116/17, Ragnar Lien  
Eiere av gnr. 116/18, Svein Roar Grande  
Eiere av gnr. 116/19, Tone Brandt  
Eiere av gnr. 116/25, Gunn Hege og Roar Aas  
Eiere av gnr. 116/26, 116/39, Tor Hansen

Eiendommene ligger i Trondheim kommune

**Prosessfullmektiger:** Advokat Pål Espås representerer Nina Kristine og Arvid Ekle, samt Harald Olavsønn Ekli

Advokat Mads Midelfart representerer Øystein Ekle

Advokat John K. Rismark representerer Tor Hansen, Svein Roar Grande, Ragnar Lien, Tone Brandt, Gunn Hege og Roar Aas

**Til stede:** Ingen av partene er innkalt eller til stede ved dagens møte, jf. jordskifteloven § 22 annet ledd

Eiere av gnr. 116/20, Alf Guldbrandsens dødsbo v/Frode Løkkås, møtte ikke til behandling av tvist om adkomstrett 14. og 15.11.2013 og det ble ikke lagt ned påstand om fraværdom. Eiere av gnr. 116/20 er etter dette ikke part i saken og partslista er revidert i samsvar med dette.

Jordskifteretten fattet i medhold av jordskifteloven §§ 17a og 88 slikt

### Rettsfastsettende vedtak:

...

### Slutning:



## 1 Grenser

### 1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN".

Grensepunktenes koordinater er oppgitt i EUREF89(UTM) sone 32.

1600-2012-0039 Ekle Øvre

Sør-Trøndelag jordskifterett

5



Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med korreksjonsdata fra CPOS.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnr. 164191. Kartet består av 1 blad i målestokk 1:2500.

## 1.2 Grensebeskrivelse

### Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 115 bnr. 2

Eiendom til høyre: Gnr. 115 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Umerket grensepunkt	314	18,03	7027046,85	571396,31
2	Umerket grensepunkt	191	119,43	7027050,76	571378,71
3	Jordmerke			7026932,64	571396,28

### Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 116 bnr. 1 m.fl.

Eiendom til høyre: Gnr. 115 bnr. 2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
12	Umerket grensepunkt			7027051,01	571738,55
	følger deretter vegkanten til				
11	Umerket grensepunkt			7026964,16	571654,56
	følger deretter vegkanten til denne svinger nordvestover, deretter i rettlinje til				
10	Umerket grensepunkt	278,50	35,68	7026936,86	571608,67
8	Jordmerke	278,84	39,44	7026925,04	571575,01
7	Umerket grensepunkt	300,86	101,12	7026912,17	571537,72
6	Rør i jord	328,17	44,62	7026913,53	571436,61
3	Jordmerke			7026932,64	571396,28

Punkt 7 er innmålt av AS Oppmåling Midt Norge for Franzefoss.

### Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 116 bnr. 1 m.fl.

Eiendom til høyre: Gnr. 115 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Jordmerke	325,46	119,11	7026932,64	571396,28
23	Jordmerke	363,94	16,48	7026979,00	571286,57
5	Jordmerke			7026992,91	571277,73

### Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 116 bnr. 1 m.fl.

Eiendom til høyre: Gnr. 116 bnr. 14

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
14	Umerket grensepunkt	146	63,37	7026737,81	571631,84
13	Umerket grensepunkt			7026696,02	571679,48

### Grense 5

Eiendom til venstre: Gnr. 116 bnr. 6

Eiendom til høyre: Gnr. 116 bnr. 14

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
13	Umerket grensepunkt	248	111,75	7026696,02	571679,48
16	Umerket grensepunkt			7026614,57	571602,97

### Grense 6

Eiendom til venstre: Gnr. 116 bnr. 28

Eiendom til høyre: Gnr. 116 bnr. 14

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
16	Umerket grensepunkt	370	86,93	7026614,57	571602,97
15	Jordmerke			7026691,79	571563,05

### Grense 7

Eiendom til venstre: Gnr. 116 bnr. 1 m.fl.

Eiendom til høyre: Gnr. 116 bnr. 14

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
---------	-------------	---------	---------	-------------	-------------



15	Jordmerke			7026691,79	571563,05
		62	82,76		
14	Umerket grensepunkt			7026737,81	571631,84

#### Grense 8

Eiendom til venstre: Gnr. 116 bnr. 5

Eiendom til høyre: Gnr. 116 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
16	Umerket grensepunkt			7026614,57	571602,97
		242	25,42		
17	Jordmerke			7026594,60	571587,24
		262	20,26		
18	Jordmerke			7026583,13	571570,54
		279	134,11		
19	Jordmerke			7026539,72	571443,65
		361	179,31		
20	Jordmerke			7026685,98	571339,91

#### Grense 9

Eiendom til venstre: Gnr. 116 bnr. 5

Eiendom til høyre: Gnr. 116 bnr. 1 m.fl.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
20	Jordmerke			7026685,98	571339,91
		297	34,13		
21	Umerket grensepunkt			7026684,22	571305,82

Punkt 21 er ikke innmålt, men beregna ut fra en parallell av grensa slik den går fram av matrikkelkartet.



## 2 Diverse bestemmelser

...

### 2.6 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Trondheim kommune:

Gnr./bnr.:

115/1, 115/2, 116/1, 116/5, 116/6, 116/12, 116/14, 116/16, 116/17, 116/18, 116/19,

116/25, 116/26, 116/28 og 116/39.

Retten hevet.

Trondheim, 30.1.2014

Oda Buhaug  
(sign.)

Rett utskrift:





**SØR-TRØNDELAG  
JORDSKIFTERETT**

Statens kartverk  
Tinglysing  
3507 HØNEFOSS

Saksnummer  
1600-2012-0039

Vår referanse  
54/15 era

Vår dato  
09.01.2015

**Tinglysing av rettsbok  
grenseangssak 1600-2012-0039 Ekle Øvre**

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.  
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

**Trondheim kommune**

**Gnr./bnr.:**

115/1, 115/2, 116/1, 116/5, 116/6, 116/12, 116/14, 116/16, 116/17, 116/18, 116/19, 116/25,  
116/26, 116/28 og 116/39

Tinglysing er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

**Bedriftsno. 974 752 182**

**Sør-Trøndelag jordskifterett  
Postboks 4730 Sluppen  
7468 Trondheim**

Med hilsen  
Sør-Trøndelag jordskifterett

*Eli Ranes*

Eli Ranes  
saksbehandler  
Tlf. direkte innvalg: 73492769



Kopi bekrefte

**DAGBOKFØRT**

07 OKT 02 16014

**BYSKRIVEREN I  
TRONDHEIM**

**ERKLÆRING**

Undertegnede, eier av eiendommen "Eklespannet" gnr. 115, bnr. 1 i Trondheim kommune, gir herved eieren av eiendommen "Kvamshaug" gnr. 116, bnr. 17, tillatelse til adkomst frem til sin eiendom, samt tillatelse til parkering på nærmere angitt plass.

Opparbeidelse og nødvendig vedlikehold besørger av eieren av "Eklespannet".

Erklæringen gjelder for 10 år med rett til fornyelse.

Trondheim, 1/9-82

*Nina K. Ekle*

Nina K. Ekle

Vi bekrefter herved at dokumentet er underskrevet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

1. *Gør Hansen, personnr. 44311*  
f.: *4/3-35* adr.: *Temper. 3, 7000 Trondheim*
2. *William Elin Hansen, personnr. 40624*  
f.: *14/4-36* adr.: *Temper. 3, 7000 Trondheim*

Postadresse	Besøksadresse	Telefon 73 49 27 50	www.domstol.no/jtrd
Postboks 4730 Sluppen	Statens hus, Prinsensgt. 1	Telefax 73 49 27 51	Org.no. 974 752 182
7468 Trondheim	Trondheim	E-post: jtrdpost@domstol.no	





## 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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



# Hyttepakken



## Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

### Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

**Merk:** For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## Forbrukerinformasjon:

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEEno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

### GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonse visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 67220126

**Adresse:** Eklesspannvegen 101, 7036 Trondheim

**Betegnelse:** GNR 116, BNR 17 i Trondheim kommune

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

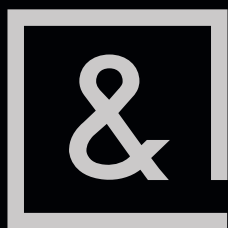
## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Trondheim Tlf: 480 20 999

Salgsoppgaven er opprettet 02.07.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 LOKALMEGLEREN  
PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO