

Magnus Berrføtts veg 28 B

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Magnus Berrføtts veg 28 B

6

Nøkkelinformasjon

34

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter



Velkommen til Valentinlyst gård! Kårhuset er en del av den ærverdige gården og ligger innerst på tunet.

Velkommen til

Magnus Berrføtts veg 28 B



Skiferbelagt uteplass med direkte inngang til kjøkkenet.

Magnus Berrføtts veg 28 B

Prisantydning	13 500 000
Omkostninger	338 500
Totalpris	13 838 500

Bruksareal	355 m ²
BRA-i	355 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
TBA	84 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	730 m ²
Byggeår	2001

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Næring



Pål Schei

Eiendomsmegler MNEF / Partner

92806212

pal.schei@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Store vindusflater mot
hagen i vestlig
retning.



Stort og flott gårdstun som inneholder både, leilighetsbygg stabbur og våningshus.



Skjernet terrasse som vender ut mot åpne områder mot sør.



Stue/spisestue.



Mellom kjøkkenet og stuen er det en stor og flott peisovn kledd med kleberstein.



Flott spisestue med god takhøyde og store vindusflater.



Trivelig og stemningsfull peisestue med downlights i himling.



Fra stuen er det utgang til solrik hage og markterrasse.



Peisestue



Spisestuen sett fra 2.etg.



Spisestue



Stort og praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer.



Sitteplasser ved kjøkkenøyen.



Stort kontor/soverom i 1.etg. på 16.5 kvm.



Kontors/soverom 1.etg.



Stort hovedsoverom på hele 26,5 kvm.



Utgang til egen balkong fra soverommet.



Soverom 4 i 2.etg.



Soverom 2 er 11 kvm.



Soverom 3 i 2.etg.



Soverom 3 er 11 kvm.



Svært anvendelig hobbyrom i kjeller.



Stort innredet rom (55 kvm.) i kjeller med downlights i himling.



Delikat flislagt bad på 19 kvm med dusj og toalettisje.



Toalett/garderobe.



God takhøyde og stort badekar på badet.



Bad.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 355,0 m²

- BRA-i: 355,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 84,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

- Etasje: Stue, spisestue, kjøkken, kontor, toalett, vindfang, gang, vaskerom/gang.
- Etasje: 4 soverom, 2 bad, trapperom, omkleddingsrom.
Kjeller: Teknisk rom, 3 boder, innredetrom, gang.

Adkomst

Eiendommen har tinglyst adkomstrett over eiendommene 55/107 og 55/75 fram til offentlig veg.

Parkering

Eiendommen vil få tinglyst rett til parkering på eiendom 55/1 før overtagelse.

Diverse

Eiendommen er regulert av Trøndelag trepleie - ivaretagelse av trær. Det foreligger fredning av tær på eiendommen som selger må gjøre seg kjent med.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Forsikringsskade vannlekkasje på lille badet

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

- Flow as

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Vil bli utbedret

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

- Elteam AS, Skiftete ut alla downlights fra halogen til led.

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

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

- Naboeiendom er regulert til boligformål

Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Lekkasje bad

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 20

TG 2: 6

TG 3: 3

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Balkong, terrasse, platting: Konstruksjonen har råteskader og behov for tiltak.

Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Våtrom: Bibad:
Kontrollen er foretatt i underliggende himling. Her er deler av himlingen tatt ned pga en tidligere vannlekkasje. Undersøkelsen viser fuktmerker i konstruksjonen.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Toalettrom :
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Elektrisk: Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Varmtvannsbereder:
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Hovedbad:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder etablering av soverom i 2.etasje samt kontor på opprinnelig disponibeltrom. Slike endringer fra s-rom til p-rom er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom dagens løsning og byggegodkjente tegninger. Deler av kjeller er i dag innredet samt virker å være utgravd utover det som er godkjent. Det gjøres oppmerksom på at rommene er søkt og godkjent som disponible rom/ikke utgravde deler i de opprinnelige bygningstegningene. Det er ikke søkt bruksendring eller tillatelse til å grave ut kjeller over det som er godkjent. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendringene søknadspliktige. kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er

kledd med stående panel og skifer. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller er et betongdekke, etasjeskille mellom 1.etasje og 2. etasje er et trebjelkelag.

Tomt

Denne tomten er eiet.
730,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 27.06.2003. Ferdigattest gjelder for bolig.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe.

Energikarakter: B - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 13 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

337 500,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

13 857 200,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 34 488,- for 2024.

Kommunale avgifter for 2023 er stipulert til kr. 34 488,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp 2874 i termin 9.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 2 118 968,00.
Sekundær formuesverdi kr. 8 475 879,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Formuesverdi er hentet fra skatteetaten sine hjemmesider.

Offentlige forhold

Regulering

Området er regulert til bevaring kulturmiljø og boligbebyggelse ihht R20200001. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det opplyses også om planforslag R20210011 som kan påvirke området.

Dette gjelder bl.a godkjent utbyggingsprosjekt på tilliggende eiendom med GNR 55 BNR 120. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av en idrettshall, en fotballhall og utvidelse av Eberg skole, med skolegård, fra 300 elever til 700 elever. Det skal også tilrettelegges for egenorganisert aktivitet og opphold innen området, trafikk sikre løsninger for gående, syklende og kollektivreisende, og sikring av grønnstrukturen i planområdet. Dette iht. kommunens nettside.

Kjøper er kjent med at det kan forekomme byggestøy, anleggstrafikk, o.l. i forbindelse med planen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 29544, tgl. 15.01.2009 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 29544, tgl. 15.01.2009 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 919210, tgl. 25.10.2013 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 919210, tgl. 25.10.2013 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av bygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1042122, tgl. 25.08.2021 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1042122, tgl. 25.08.2021 - Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1042122, tgl. 25.08.2021 - Bestemmelse om

elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt.

forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen

dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Pål Schei per e-post pal.schei@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 12. 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. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av

handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 bygningssakyndig 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 sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis 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.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Næring 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.

Om oppdraget

Eier

Eier er Valentingruppen AS ved Aud Berit Ljones Estenstad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Magnus Berrfotts veg 28 B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 55, bnr. 107 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 5240027.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 18 750,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 12 stk.: 2 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Pål Schei / +47 92 80 62 12/

pal.schei@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 14.11.2024

Tekniske
dokumenter

Magnus Berrføtts veg 28B
2. etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Magnus Berrføtts veg 28B
1. etasje

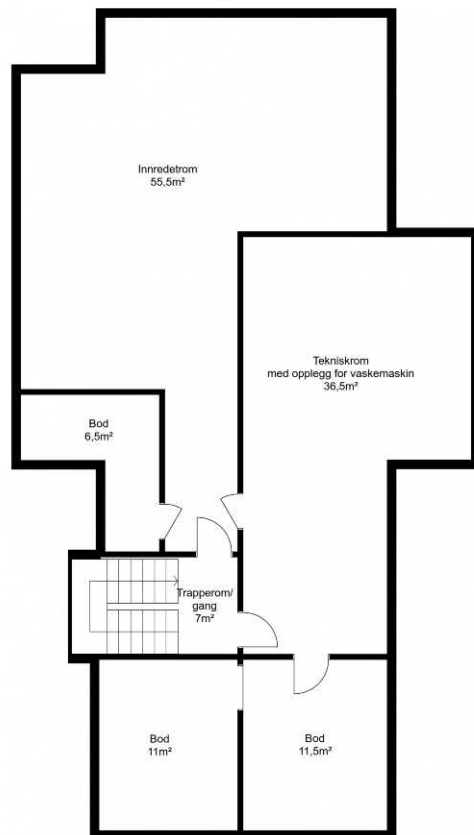


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Magnus Berrføtts veg 28B
Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger. Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom. Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Magnus Berrføtts veg 28B 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2001
BRA: 355 m²
BRA-i: 355 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttmurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24118>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har råteskader og behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bibad.

Oppsummering

Kontrollen er foretatt i underliggende himling. Her er deler av himlingen tatt ned pga en tidligere vannlekkasje. Undersøkelsen viser fuktmerker i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drengs åpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Hovedbad.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlige rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Det er ikke etablert noen drengs åpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder etablering av soverom i 2. etasje samt kontor på opprinnelig disponibelrom. Slike endringer fra s-rom til p-rom er i utgangspunktet et søknadspiktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 21.10.2024
Rapportdato: 30.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: ESTENSTAD AUD B LJONES
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei
Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Telefon: 40004459
Epost: just@tft.no

Etne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Takstmannen har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

Informasjon om boligen

Adresse: Magnus Berrfotts veg 28B, 7046 Trondheim
Kommunenr: 5001
Seksjonsnr: 55
Byggeår: 2001
Boligtype: Enebolig
Gårdsnr: 55
Andelsnr:
Bruksnr: 107
Festnr:
Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel og skifer. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller er et betongdekke, etasjeskille mellom 1.etasje og 2. etasje er et trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Magnus Berrfotts veg 28B

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	126	126	0	0	84
2. etasje	100	100	0	0	0
Kjeller	129	129	0	0	0
Totalt m²	355	355	0	0	84

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	126	126	0	Stue, spisestue, kjøkken, kontor, toalett, vindfang, gang, vaskerom/gang.	
2. etasje	100	100	0	4 soverom, 2 bad, trapperom, omkleddingsrom.	
Kjeller	129	0	129		Teknisk rom, 3 boder, innredetrom, gang.
Totalt m²	355	226	129		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plasmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering rundt bolig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det registreres noe fuktmerker på nedre del av pipe i kjeller. Vurderes til å være et kapillert opptrekk fra grunn. Dreneringen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmurer oppført i støpt utførelse. Kontroll direkte mot grunnmur ble noe begrenset da deler av grunnmur innvendig er utført og igjenledd.	
Det ble ikke registrert tegn til setninger i boligen, med bakgrunn i dette vurderes grunn og fundamenter til å være i bra stand.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Deler av kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arbeider med innredning av kjeller er utført etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i Innredet rom. Rommene er ventilt med ventiler på yttervegg.	

6.4 Balkong, terrasse, plattform

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-3
Konstruksjonen har råteskader og behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Vinduer og dører: I yttervegg.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det mangler stedvis bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Musetetting anbefales etablert der dette mangler.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, det er i tillegg etablert kaldtloft i møne. Kaldtloft er ikke kontrollert.	

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Lukkede konstruksjoner og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampspærre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det er etablert luftespalter ved raft slik at ventileringen av takkonstruksjonen synes å være ivarettatt. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke registrert symptom på svekkelser	

6.10 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/finnedekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	Ja
Er det manglende og/eller fell/skader på snefanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snefanger på taket.	
Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snefanger må etableres for god personsikkerhet.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Etasjeskille mellom 1.etg og kjeller er støpte, etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjoleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra byggeår fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder etablering av soverom i 2.etasje samt kontor på opprinnelig disponibelrom. Slike endringer fra s-rom til p-rom er i utgangspunktet et søknadspiktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappelep?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1
Ingen tegn på skader.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på etoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Det finnes ikke noen kursfortegnelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
-------------	-----------------------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.
Finnes det ojetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Boligen har etablert varmepumpeanlegg med radiatorer i respektive rom. Selger opplyser at anlegget har vært gjenstand for jevnlig vedlikehold og fungerer tilfredsstillende.	

6.23 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
300l	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.25 Våtrom: Hovedbad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlige rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt TG-0	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

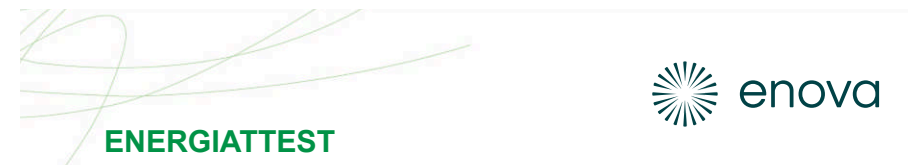
6.26 Våtrom: Bibad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

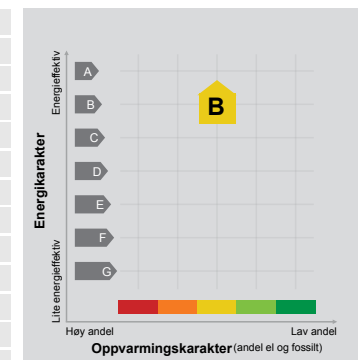
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom TG-3	
Kontrollen er foretatt i underliggende himling. Her er deler av himlingen tatt ned pga en tidligere vannlekkasje. Undersøkelsen viser fuktmerker i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak	
Badet må renoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



Adresse	Magnus Berrfotts veg 28B
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21027480
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-44913
Dato	30.10.2024
Innmeldt av	JUST ROAR DRAGSTEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	355
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Periodisk avtrekk

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	5240027		
Adresse	Magnus Berrfotts veg, 28 B		
Postnummer	7046	Poststed	Trondheim
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2001	Hvor lenge har du bodd i boligen?	23år6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Eika	Polise/avtalenr.	
Selgerfornavn	Anders	Selgerletternavn	Estenstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Forsikringskade vannlekkasje på lille badet

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Flow AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Ikke ferdig utført

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vil bli utbedret

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Elteam AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftete ut alla downlights fra halogen til led

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Full dokumentasjon

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Naboeiendom er regulert til boligformål

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

Når

Verdi

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøtt?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budakspt). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Estenstad, Anders

Signert av



 Trondheim	Reguleringsplaner					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse: Magnus Berrfotts veg 28B 7046 TRONDHEIM					
Annen info:						



09.10.2024 15:41:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

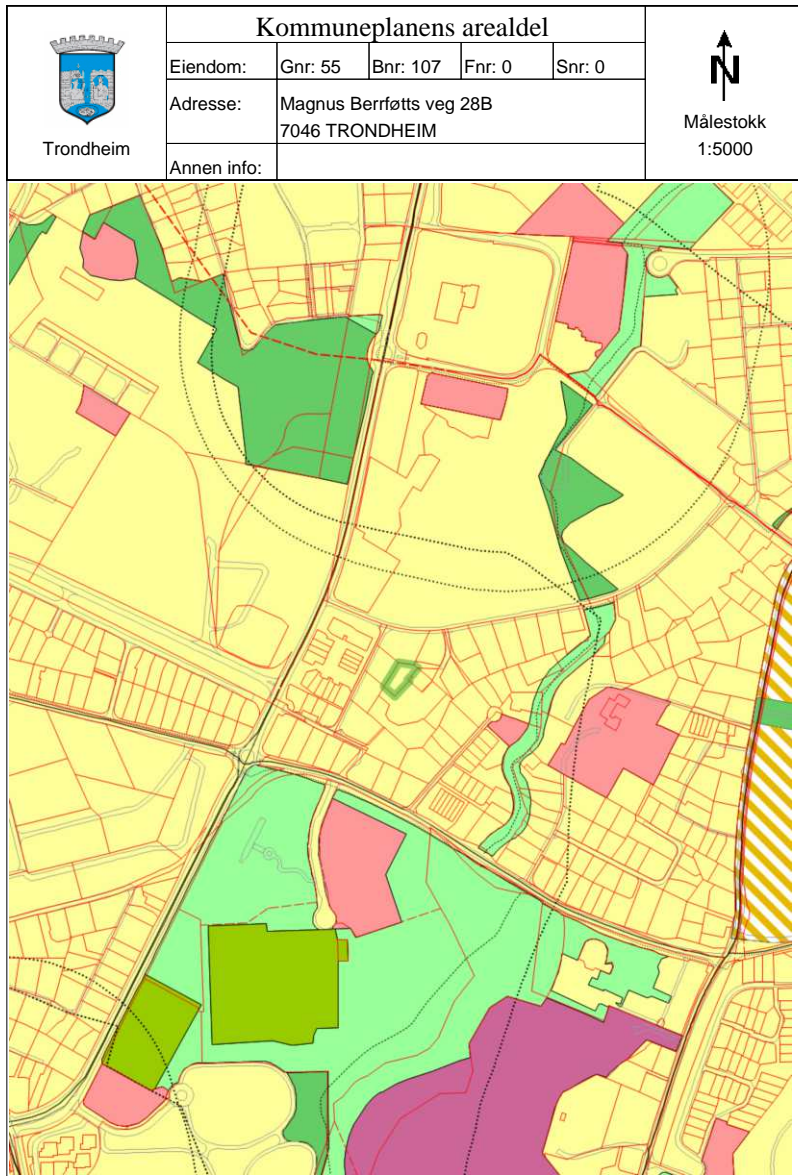
Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  RpOmråde forslag |  RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå |  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå |
|  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå |  Eiendomsgrense god nøyaktighet |
|  Veg |  Fylkesveg gatenavn . |  Kommunalveg gatenavn . |
|  Privatveg gatenavn . |  Midlertidig bygg- og anleggsområde |  Plan dispensasjon punkt |
|  RpFormålGrense |  RpAngittHensynGrense |  RpGrense |
|  Avkjørsel - både inn og utkjøring |  Avkjørsel - kun innkjøring |  Eksisterende tre som skal bevares |
|  Regulert møneretning |  Regulert tomtegrense |  Eiendomsgrense som skal oppheves |
|  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |  Byggegrense |  Bebyggelse som inngår i planen |
|  Bebyggelse som forutsettes fjernet |  Frisiktlinje |  Regulert kant kjørebane |
|  Regulert støttemur |  Måle- og avstandslinje |  Midlertidig bygg- og anleggsområde |
|  Bolig |  Kjøreveg |  Gangveg |
|  RpBestemmelseOmråde |  Hensyn grønnstruktur |  Bevaring kulturmiljø |
|  Boligbebyggelse |  Kontor |  Energianlegg |
|  Renovasjonsanlegg |  Uteoppholdsareal |  Annet uteoppholdsareal |
|  Kjøreveg |  Fortau |  Gatetun |
|  Sykkelveg/-felt |  Annen veggrunn - grøntareal |  Kollektivholdeplass |
|  Parkering |  RpFormålGrense |  RpGrense |
|  Byggegrense |  Måle- og avstandslinje |  Parkeringshus/-anlegg |




























09.10.2024 15:41:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2





09.10.2024 15:40:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

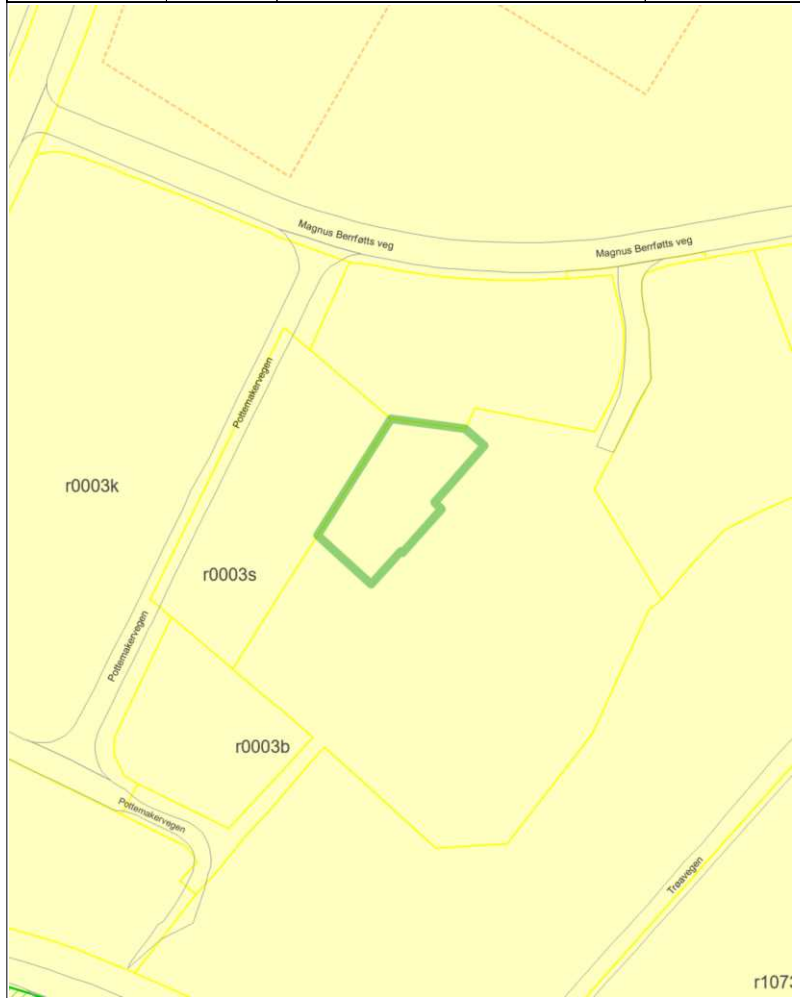
Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	KpOmråde kommuneplan gjeldende	
		
		
		
		
		
		
		
		
		

09.10.2024 15:40:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2







 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Magnus Berrfotts veg 28B 7046 TRONDHEIM				
	Annen info:					



09.10.2024 15:40:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.



Side 1 av 2

Tegnforklaring

-  Veg
-  Fylkesveg gatenavn .
-  Kommunalveg gatenavn .
-  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
-  RpOmråde forslag
-  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

09.10.2024 15:40:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.










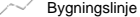


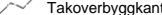


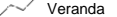










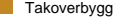


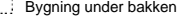
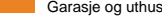


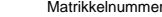





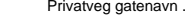


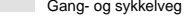



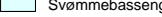
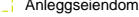
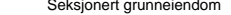
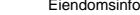
Side 2 av 2

 Trondheim	KARTUTSNITT					 Målestokk 1:1000
	Endomom:	Gnr: 55	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse: Magnus Berrfotts veg 28B 7046 TRONDHEIM					
Annen info:						



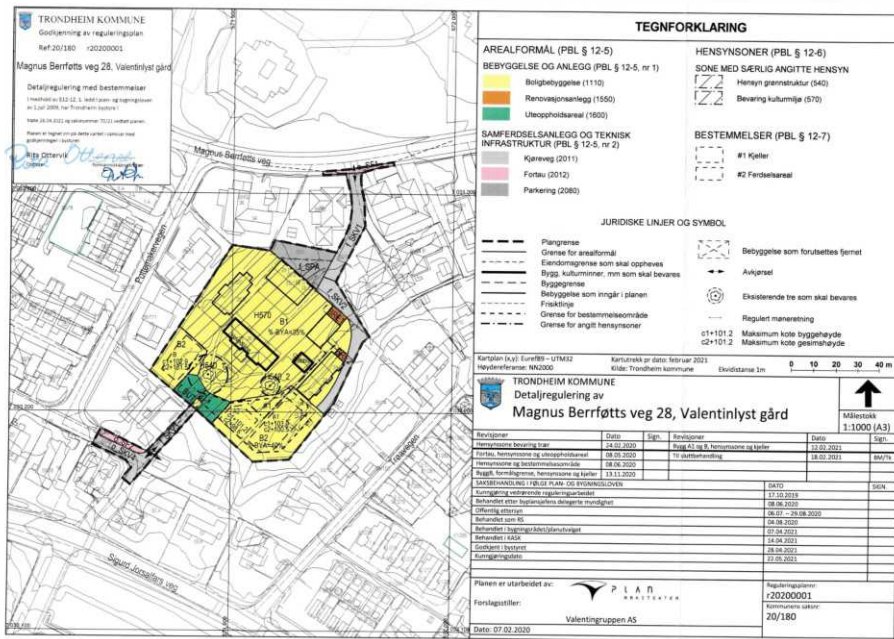
09.10.2024 15:40:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Nettverksstasjon
	Skap		Nettverksstasjon grunnriss		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Skjerm
	Voll		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Bygning under bakken
	Garasje og uthus		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Trapp		Svømmebasseng		Anleggseiendom
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		

09.10.2024 15:40:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200001
Arkivsak:20/180

Magnus Berrfotts veg 28, Valentinlyst gård, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.03.2021
Dato for godkjenning av bystyret : 28.04.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter datert 7.2.2020, senest endret 12.02.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny bebyggelse som skal tilpasses innenfor eksisterende kulturmiljø og småhusbebyggelse.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Renovasjonsanlegg
 - Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Parkering

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø
- Hensyn grønnstruktur

Bestemmelsesområder

- Kjeller
- Felles ferdelsareal

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§3.1 Utomhusplan

Med relevant søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, bevaringsverdig og ny beplantning, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, og hvordan universell utforming er ivarettatt.

§3.2 Overvannshåndtering

Ved relevant søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drens vann og flomvann. Prinsipp for plassering av eventuelle fordrøyingsbasseng skal vises i utomhusplanen. Fordrøyingsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor alle arealer i planen. Blågrønne løsninger for håndtering av overvann skal prioriteres. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§3.3 Avfallshåndtering

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. I tillegg til mobilt avfallssug skal det være returpunkt for papp og papir med beholdere på hjul.

§ 3.4 Adkomst

Kjøreadkomst til felt B1 og B2 skal være via f_SKV1 og f_SKV2. Nødtransport til felt B kan i tillegg benytte f_SKV3.

§ 3.5 Parkering

Parkering for biler i B1 skal løses innenfor felt B1 og felt f_SPA. Parkering for biler i B2 skal etableres i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart og i f_SPA. Det skal anlegges minimum 1,2 biloppstillingsplasser per bolig i planområdet. Minst 5 % av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser per bolig. For B2 skal det anlegges minimum en sykkelparkeringsplass per bolig i felles parkeringskjeller. Minimum 10 % av parkeringsplassene i kjeller skal være tilpasset lastesykler.

§ 3.6 Hensyn til kulturmiljøet

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal utformes slik at den passer godt inn i eksisterende kulturmiljø. Ved relevant søknad om tiltak skal det foreligge en uttalelse fra byantikvaren.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

§ 4.1.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner.

§ 4.1.2 Gjerder

Gjerder tillates i og rundt planområdet med unntak av i hageanlegget. Lav mur av naturstein med høyde på maksimum 0,5 m tillates mellom B1 og B2 utenfor hensynssone grønnstruktur for bevaringsverdige trær.

§ 4.1.3 B1

Ny bebyggelse innenfor området skal underordne seg eksisterende bebyggelse.

Det skal sikres tilstrekkelig uterom på egen tomt. For eksisterende bygning lengst øst i B1 skal det i tillegg etableres minimum 30m² med uterom på inngangssiden av bolig.

Maks utnyttelse for området er 35 % BYA.

§ 4.1.4 B2

Maks utnyttelse for området er 40 % BYA. Det kan etableres minimum 10 og maksimum 18 boenheter innenfor området.

Garasjeanlegg og kjellere skal være felles for boligbebyggelsen i B2 innenfor bestemmelsesområdet #1. Det skal ikke etableres kjeller under bygg B i B2.

Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs, og sykkelverksted med vaskemulighet i kjeller i bygg A.

§ 4.1.5 Utforming av bebyggelse i B2

Boligene skal ha saltak. Det tillates takoppløft på byggene A1 og A2 på siden som vender bort fra parken foran hovedlåna. Det tillates takoppløft på bygg A1 på siden som vender mot parken foran hovedlåna, for oppbygg for heishus i kombinasjon med et birom. Takoppløftene og oppbygget skal plasseres minimum to meter fra gavlsidene. Takoppløft, takterrasser, takvindu og oppbygg skal i sum utgjøre mindre enn 40 % av hver enkelt takflates areal på bygg A1, og mindre enn 60 % av hver enkelt takflates areal på bygg A2.

Takvindu og takterrasser skal i sum utgjøre mindre enn 30% av hver enkelt takflates areal på bygg B. Takterrasser på bygg B skal ikke ha rekkverk som bryter takflaten og plasseres minimum en meter inn fra fasadelivet. Glassareal skal i sum utgjøre mindre enn 23 % av veggflaten på nordvestlig fasade på bygg B.

Tre skal brukes som hovedmateriale i fasader. Skifer skal brukes som hovedmateriale i tak. Rekkverk skal oppføres i tre eller metall. Fargebruken skal være avdempet og tilpasset eksisterende bebyggelse.

§4.1.6 Plassering og høyder i B2

Ny bebyggelse inklusiv balkonger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet, med følgende unntak: østvendt balkong på bygg A1 tillates opptil 1,5 meter utenfor vegglivet. På bygg B tillates ikke balkong verken på nordvestvegg i andre etasje eller på sørvestvegg i tredje etasje. Langs nordvestlig fasade til bygg B tillates markterrasse kun ved nordvestlig hjørne av bygget.

Bebyggelsens møne- og gesimshøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt på plankartet som henholdsvis c1+ og c2+. I nordvestlige og sørøstlige hjørne av bygg B skal gesimshøyden ikke overstige c+ 100,3. Vegg liv vendt mot sør på bygg A1 skal regnes som del av gavl. Takoppløft på bygg A1 og A2 kan etableres over angitte gesimshøyder, men ikke over angitte mønehøyder.

§ 4.1.7 Sikring mot flomvann

Garasjeanlegg og kjeller skal sikres mot flomvann.

§ 4.2 Renovasjonsanlegg

f_BRE1 og f_BRE2 skal være felles for alle boliger i B1 og B2. Innenfor f_BRE1 skal det etableres returpunkt for papp/papir. Innenfor f_BRE2 skal det etableres innkastpunkt for avfallssug.

§ 4.3 Uteoppholdsareal

f_BUT skal være felles uteoppholdsareal for boliger i B2. Det skal plantes trær langs linje fra opprinnelige allé i uteoppholdsarealet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

f_SKV1 skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet, samt gnr/bnr.: 55/53, 54, 72, 73, og 74 (og eiendommer som skilles ut fra disse).

f_SKV2 skal være felles for B1 og B2. Innenfor f_SKV2 skal det etableres håndløper og hvileplass for strekninger med stigning brattere enn 1:15.

f_SKV3 skal være felles for 55/21, 55/38 og 55/1 (og eiendommer som skilles ut fra disse). f_SKV3 skal være hovedadkomst for 55/21 og 55/38. På f_SKV3 tillates kjøring kun for nødtransport til felt B2. f_SKV3 tillates brukt til gang- og sykkeltrafikk for alle eiendommer som vegen er felles for.

o_SKV4 skal være offentlig.

§ 5.2 Fortau

o_SF1 opparbeides som offentlig fortau. Innenfor o_SF1 tillates det etablering av dokkingspunkt for avfallsug.

o_SF2 skal opparbeides som offentlig fortau. Rotsonen til eksisterende ask skal hensyntas ved opparbeidelse, og fortauets utstrekning tilpasses dette.

§ 5.3 Parkering

f_SPA skal være felles for B2 og 55/114 i B1. f_SPA skal være adkomst for 55/107.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sone med angitt særlig hensyn - bevaring kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Med relevant søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon, også dersom bygningene går tapt i brann eller lignende.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

Den grønne hagekarakteren innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal opprettholdes.

§ 6.2 Bevaring av trær

Inngrep i hensynssone grønnstruktur (dryppsoner) tillates ikke. Det vises til vedlegg Ivaretakelse av trær i bygge- og anleggsfasen, merket Trøndelag Trepleie og datert 03.06.2020.

§ 7 BESTEMMELSESMÅRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 – Kjeller

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering, boder og lignende, under terreng. Kjeller skal, med unntak av portområdet og vegg mot nordøst, ikke stikke opp over terreng.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2 – Felles ferdselsareal

Bestemmelsesområdet #2 kan brukes som adkomst for gående og syklende mellom f_SKV3 og alle boenheter i planområdet.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafikkisikkerhet for gående og syklende, flomsikring, overvann, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T 1521, legges til grunn.

§ 8.2 Tekniske planer

Ved relevant søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann.

Bygninger og anlegg innenfor eksisterende flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved relevant søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

Ved relevant søknad om tillatelse skal det redegjøres for tilstrekkelig brannvannforsyning.

§ 8.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal foreligge ved relevant søknad om tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.4 Fremmede arter

Dersom det skal transporteres masser inn i planområdet må det sikres at disse ikke inneholder fremmede arter. Før oppstart av anleggsarbeider må det undersøkes om det

finnes uønskede plantearter i berørte områder, og dersom slike arter påvises må det utformes en plan for å hindre spredning av slike arter.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Offentlig fortau i plan R20190021, o_SF4 langs Magnus Berrføtts veg, skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

Offentlig fortau o_SF2 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

§ 9.2 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant søknad om tiltak. Tilstrekkelig brannvannsforsyning skal sikres ved relevant søknad om tiltak.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsanlegg og vann og avløpsanlegg skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3 og o_SKV4 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

§ 9.3 Utearealer

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før boliger tas i bruk. Dersom boliger tas i bruk i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 9.4 Renovasjon

Avfallssug med dokkingstasjon og returpunkt for papp/papir skal være etablert før første bolig i felt B2 kan tas i bruk.

§ 9.5 Skolekapasitet

Relevant søknad om tiltak skal ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Ivaretakelse av trær i bygge- og anleggsfasen, merket Trøndelag Trepleie og datert 03.06.2020

Rita Ottervik *Jost*



**Trøndelag
Trepleie**

Trøndelag Trepleie AS
Bonaunvegen 296
7550 Hommelvik
Tlf: 957 04 811
post@trondelagtrepleie.no
www.trondelagtrepleie.no
Mva: 919 745 681

Ivaretakelse av trær i bygge- og anleggsfasen

Magnus Berrføtts veg 28



Dato	Utformet av:	Utført for:
03.06.2020	Trøndelag Trepleie AS Bonaunvegen 296 7550 Hommelvik Tlf: 957 04 811	Valentingruppen AS Magnus Berrføtts veg 28 B 7046 Trondheim

Forord

I forbindelse med utbyggingen ved Valentinlyst gård, Magnus Berrfotts veg 28, skal to trær bevares igjennom bygge- og anleggsfasen.

Trondheim kommunes «Veileder for arbeid nær trær» er utgangspunktet for dette dokumentet. Det henvises til veilederen for generelle opplysninger ved graving nær trær.

Alle forstyrrelser som medfører fjerning av røtter, reduksjon av jordvolum og komprimering av jordmasser i rotsonen, vil føre til en forringelse av vekstforholdene til trærne. Dette dokumentet har til hensikt å beskrive konkrete tiltak, for å begrense skadene som blir påført trærne ved gravearbeidene.

Allt mannskap bør ha lest dette dokumentet før arbeidet starter. Arbeidsleder på stedet har ansvaret for at informasjonen er forstått og at punktene følges.

2

Generell informasjon om røtter og rotsone

I dette hovedavsnittet gis en kort beskrivelse av relevante begreper, for å hindre uklarheter. For utfyllende informasjon vises det til Trondheim kommunes «Veileder for arbeid nær trær».

DRYPPSONE OG ROTSONE

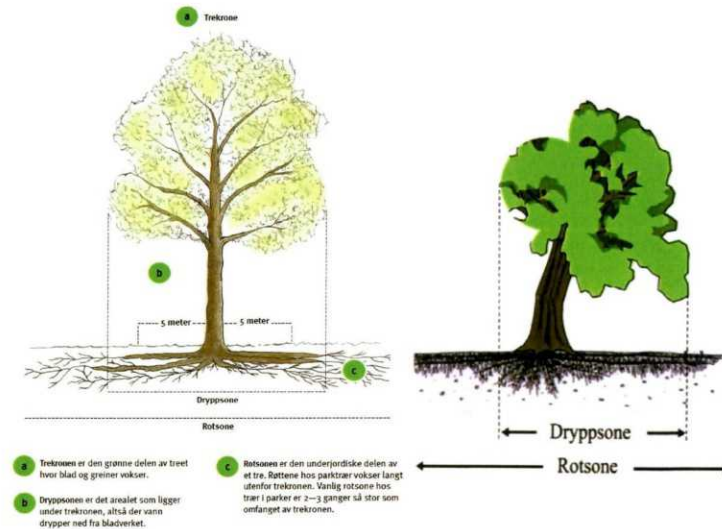
Røttene hos park-/hagetrær vokser gjerne langt utenfor trekronen. Vanlig rotsone hos trær i parker er 2-3 ganger så stor som omfanget av trekronen.

Vi skiller mellom dryppsoner og rotsoner:

- Dryppsonen er det arealet som ligger under kronen, altså der vann drypper ned fra bladverket.
- Rotsonen er arealet som fylles av hele rotsystemet.

Ved graving rundt trær, må det tas hensyn til om krona er symmetrisk eller ikke. Dryppsonen kan være ganske nær stammen på et hellende tre, mens røttene allikevel kan ha utbredelse som på et symmetrisk, rettvekst tre.

Den beste måten å beskytte trær igjennom anleggsfasen, er å holde avstand. Det bør ikke graves innenfor trærts dryppsoner, og aldri nærmere enn 5 meter fra stammen.



3

KOMPRIMERING I ROTSONEN

Kjøring og tråkk i rotsonen komprimerer jorda og hindrer gassutvekslingen og vannopptaket til røttene. Komprimering/pakking i treet's rotzone skal derfor unngås.

KAPPING AV RØTTER

Røtter med en diameter på mer enn 1 cm skal kappes med håndsag eller klippes med beskjæringssaks - ikke rives av med gravemaskin eller annen uegnet redskap. Beskjærer man røttene, blir såroverflaten så liten som mulig. Liten såroverflate gir mindre sannsynlighet for råte.

TILDEKKING AV RØTTER

Røtter som blottlegges ved graving, skal tildekkes så fort som mulig. Tildekking skal senest skje innen arbeidsdagens slutt. Røttene kan dekkes med for eksempel fuktige striesekker, halmmatter eller våt jord. I perioder med frost skal blottlagte røtter dekkes med isolerende materiale.

4

Beskrivelser og tiltak

TRE NR 2 – Alm (*Ulmus glabra*)



Utbyggingen innbefatter graving innenfor dryppsonen til almetreet.

24.02.2020:
Tiltak innenfor dryppsonen tillates kun etter faglig uttalelse og risikovurdering fra arborist. Risikovurdering skal inkludere kartlegging av rot-utbredelse, samt angi plan for ivaretagelse av treet i bygge- og anleggsfasen.

Ev. endringer i bygningsvolum som følger av arboristens uttales må avklares i forbindelse med byggesak, jf. § 3.7.

28.05.2020:
Det er foretatt en kartlegging av rotutbredelsen til treet. Med bakgrunn i observasjoner ved denne kartleggingen, er det blitt fastsatt en grense for hvor nærme treet det er tilrådelig å grave.

Grensen, der røttene kan kappes, er satt med forbehold om at røtter på øst-siden av treet (mot dammen og bygningen) ikke skades. Eventuell oppfylling og/eller gravearbeider i dette området vil få alvorlige konsekvenser for treet, siden deler av rotsystemet på vestsiden av treet skal fjernes.

5

1. Kapping av røtter

Beskrivelse:

Etter kartleggingen av rotutbredelsen, er det fastsatt en grense for hvor nærme treet det er tilrådelig å kappe røtter (se kart, vedlegg 1).

Vest for treet vil gravearbeidene foregå innenfor dryppsonen til treet. Alle røttene i dette området skal kappes av arborist. Kappingen må utføres før oppstart av bygge- og anleggsarbeidene.

På øst-siden av treet (mot dammen og bygningen) skal ingen røtter innenfor dryppsonen kappes.

Tiltak:

- Ved hjelp av luftspade avdekker arboristen røttene på angitt sted, med korrekt avstand til trestammen (se kart, vedlegg 1).
- Arboristen kapper røttene med egnet beskæringsutstyr og dekker til med jord.
- På øst-siden av treet (nord-øst til sør-øst) vil det med stor sannsynlighet bli oppdaget røtter. Disse er intakte, siden det ikke skal foregå noen rotbeskjæring innenfor dryppsonen på denne siden av treet. Har røttene en diameter på over 1 cm, skal disse sages eller klippes. En arborist bistår arbeidet.

2. Montering av byggegjerder

Beskrivelse:

Det etableres en hensynssone rundt treet, som skal beskytte så stor del av rotsonen som mulig.

For å markere hensynssonen, monteres det høye byggegjerder. Masser, maskiner og utstyr vil dermed ikke bli lagret i dryppsonen og inntil stammen. I tillegg vil kjøring og tråkk i dryppsonen utebli, samt at sviskader fra maskiner og annen forurensing ved treet begrenses betraktelig.

Som følge av rotkappingen, vil hensynssonen vest for treet bli etablert noe nærmere stammen enn dryppsonen. Øst (nord-øst til sør-øst) for treet vil hensynssone være tilsvarende dryppsonen til treet.

Tiltak:

- Det monteres høye byggegjerder, for fysisk å beskytte røtter, stamme og greiner.
- Arboristen monterer byggegjerdene samme dag som rotkappingen foregår, for å sikre at plasseringen blir korrekt.
- Byggegjerdene skal stå til ferdigbefaring av prosjektet er gjennomført.

TRE NR 3 – Furu (*Pinus sylvestris*)



1. Kapping av røtter

Beskrivelse:

Ingen røtter innenfor hensynssonen til furutreet skal fjernes. Ved graving, selv utenfor hensynssonen, vil man med høy sannsynlighet støte på forholdsvis store røtter.

Tiltak:

- Finner man røtter med en diameter på over 1 cm under gravearbeidene, skal disse sages eller klippes. En arborist bistår arbeidet.

2. Montering av byggegjerder

Beskrivelse:

Det etableres en hensynssone rundt treet, som skal beskytte så stor del av rotsonen som mulig. For å markere hensynssonen, monteres det høye byggegjerder. Masser, maskiner og utstyr vil dermed ikke bli lagret i dryppsonen og inntil stammen. I tillegg vil kjøring og tråkk i dryppsonen utebli, samt at sviskader fra maskiner og annen forurensing ved treet begrenses betraktelig.

Treet har en kronediameter på 9 meter. Treet heller og det er viktig at byggegjerdene blir satt opp i korrekt avstand til stammen rundt hele treet (minimum 5 meter fra stammen).

Tiltak:

- Det monteres høye byggegjerder for fysisk å beskytte røtter, stamme og greiner.
- Arboristen monterer byggegjørdene før oppstart av bygge- og anleggsarbeidene, for å sikre at plasseringen blir korrekt.
- Byggegjerdene skal stå til ferdigbefaring av prosjektet er gjennomført.

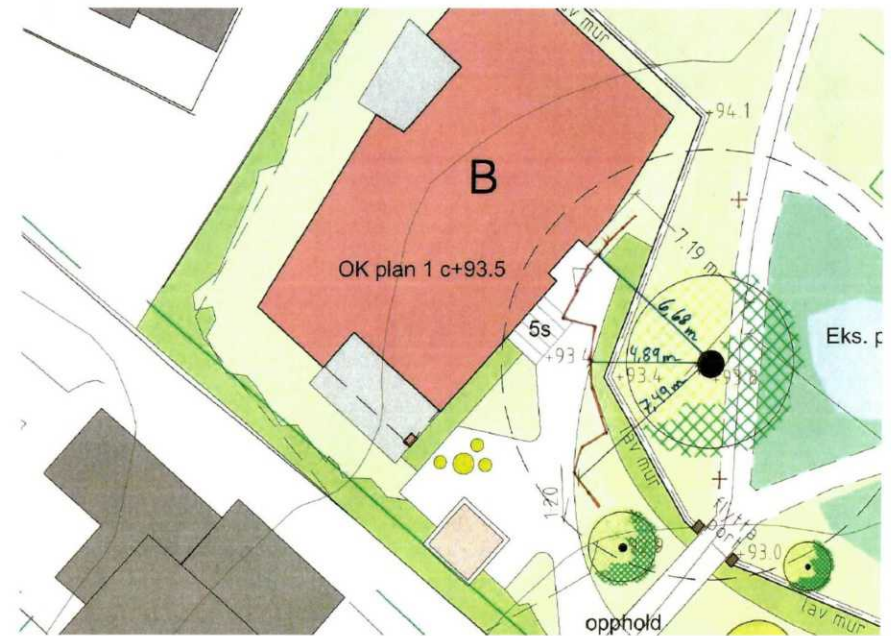
Vedlegg 1

Kart med grense for rotkapping av almetreet (tre nr. 2):

Grensen for hvor nære stammen røttene kan kappes er målsatt og merket opp i dette kartet. Avstandene er bestemt ut ifra mengden røtter og størrelsen på røttene som ble observert under kartleggingen.

Grensen for rotkapping = rød strek

Målsetting = blått



Vedlegg 2

Kartutsnitt med nummerering av de aktuelle trærne:

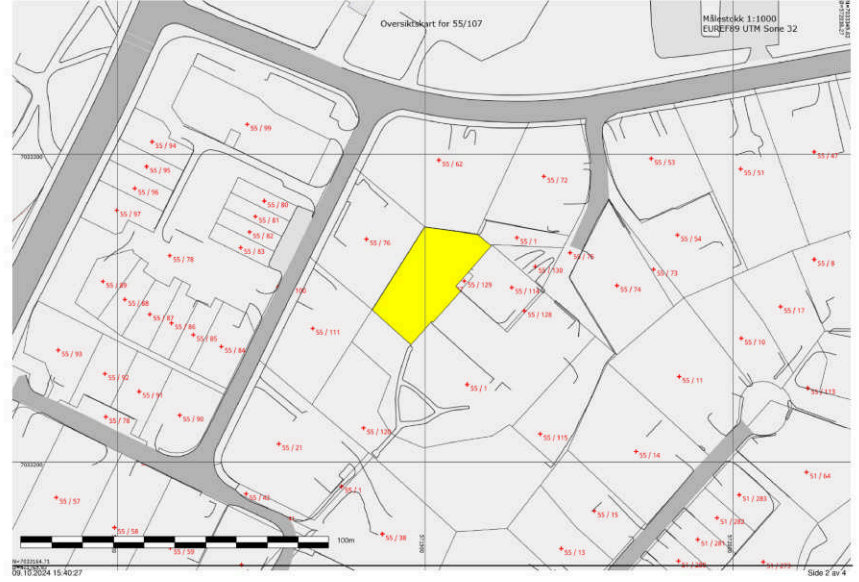
Tre nr. 2: Alm (*Ulmus glabra*)
Tre nr. 3: Furu (*Pinus sylvestris*)

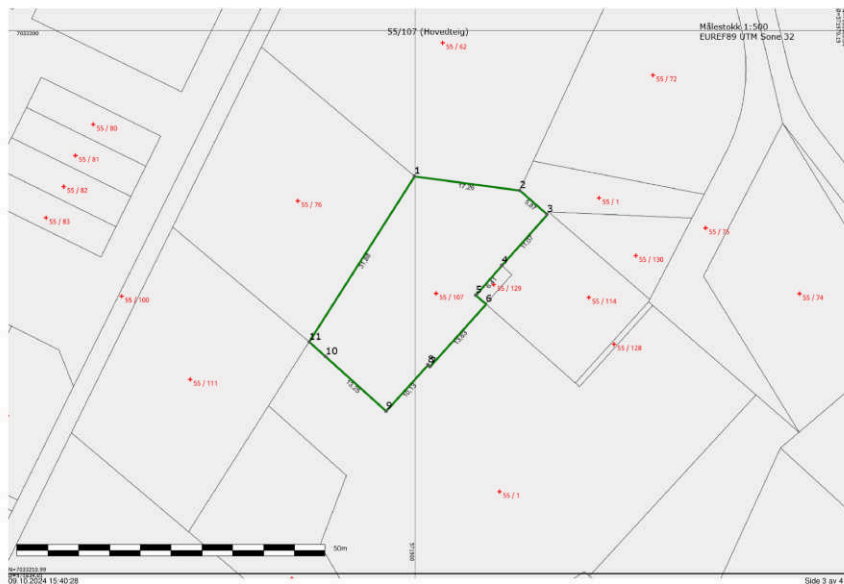


Nyttig informasjon

«Veileder for arbeid nær trær» - Trondheim kommune
<https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/kommunalteknikk/prosjekteringsverktoy/veileder-for-arbeid-nar-trar.pdf>

«Unngå skader på trær» - Norsk Trepleieforum
<https://www.trepleieforum.no/images/publikasjoner/Unngaa-skade-paa-trar-under-byggeprosjekter.pdf>





TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Byggmester Terje Gran
Postboks 1651 Nardosletta
SIGURD JORSALFARS VEG 48
N-7430 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
00/08155/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
27.06.2003

SIGURD JORSALFARS VEG 48, FERDIGATTEST-BOLIG

Byggested: **SIGURD JORSALFARS VEG 48** Gnr.: Bnr.:
Ansvarlig søker: **Sivilingeniør Godhavn AS**
Tiltakshaver: **Anders Estenstad**
Arbeidets art: **Nybygg**
Tiltakets art: **Bolig**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 19.04.2001.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.1277/00.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi uten vedlegg:
Anders Estenstad, Valentinlyst Gård
7046 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

100115/03



NYLANDER & PARTNERS, NØRING
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ronja Hørgshagen 5240027
Vår referanse: 3615092/25191740
Bestilling: C3 2024-10-25 (3) 152

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1042122	Embete: 200	Registrert: 25.8.2021	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
----------------------------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	55	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkeveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
F-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1042122/200
Uthentet 2024-10-25 10:44

Side 1 av 1

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 051 646

Saksnr.: 21/19115

Erklæring

Gjensidige rettigheter:

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 55 bnr. 1, bnr. 75, bnr. 107, bnr. 115 og bnr. 120, gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende:

- gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer. Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

Andre rettigheter:

- Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 55 bnr. 1, bnr. 75 og bnr. 115 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 55 bnr. 120 rett til adkomst over felles kjøreveg for tilgang til egen eiendom og felles renovasjonsanlegg.
- Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 55 bnr. 120 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 55 bnr. 1 og bnr. 107 rett til adkomst over felles uteoppholdsareal for tilgang til felles regulert kjøreveg/gang- og sykkelveg (f_SKV3) iht. reg.plan r20200001.
- Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 55 bnr. 1 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 55 bnr. 120 rett til å ha liggende bebyggelse nærmere enn 4 meter fra felles eiendomsgrense, med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg fra egen eiendom.
- Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 55 bnr. 120 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 55 bnr. 115 rett til å ha liggende bebyggelse inntil felles eiendomsgrense, med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim kommune.



Doknr: 1042122, Tinglyst: 25.08.2021
STATENS KARTVERK

Sted Trondheim, den 22. 10. 2021

Hjemmelshaver til gnr. 55 bnr. 1, bnr. 75, bnr. 107, bnr. 115 og bnr. 120

Aud Colens Fod

v/Aud B Ljones Estenstad

fnr: 220241

RETT KOPPI BEKREFTES

Trondheim, dato 25/10-21

Sign. *Am. Orntveit*

Line Braaten, Ekspedisjonsleder



NYLANDER & PARTNERS, NÆRING
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ronja Hørgshagen 5240027
Vår referanse: 3615090/25191587
Bestilling: C3 2024-10-25 (3) 153

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 29544	Embete: 200	Registrert: 15.1.2009	Rettsstiftelse: BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
--------------------------	-----------------------	---------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 5001 TRONDHEIM	Gnr. 55	Bnr. 1	Fnr. 0	Snr. 0
-------------------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3607 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2009/29544/200
Uthentet 2024-10-25 10:44

Side 1 av 1

ERKLÆRING.

Undertegnede hjemmelshavere av gnr. 55, bnr. 1, bnr. 75 og bnr. 107 påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Byplankontoret delegasjonsvedtak av 20.10.2008, DR 3715/08.

Hjemmelshaveren av gnr. 55, bnr. 1 og bnr. 75 gir hjemmelshavere av gnr. 55, bnr. 107 rett til adkomst over eiendommene gnr. 55, bnr. 1 og bnr. 75 fram til offentlig veg.

Hjemmelshavere av gnr. 55, bnr. 1, bnr. 75 og bnr. 107 gir hverandre rett til å legge, ha liggende, bruke og plikt til å vedlikeholde vann- og avløpsledninger.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim

Hjemmelshaver av gnr. 55 bnr. 1, bnr. 75 og bnr. 107
Nils Arvid Estenstad



Doknr: 29544 Tinglyst 15.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





NYLANDER & PARTNERS, NÆRING
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ronja Horghagen 5240027
Vår referanse: 3615091/25191735
Bestilling: C3 2024-10-25 (3) 149

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 919210	Embete: 200	Registrert: 25.10.2013	Rettsstiftelse: BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
---------------------------	-----------------------	----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 5001 TRONDHEIM	Gnr. 55	Bnr. 1	Fnr. 0	Snr. 0
-------------------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2013/919210/200
Uthentet 2024-10-25 10:43

Side 1 av 2



Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saks nr: 13/21473

ERKLÆRING



Doknr: 913210 Tinglyst: 25.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiere av gnr 55 bnr 75 og 54 gir eier av gnr 55 bnr 114 rett til adkomst over sine eiendommer og fram til offentlig veg. Felles adkomst vedlikeholdes i fellesskap.

Eier av gnr 55 bnr 1, 75 og 107 gir eier av gnr 55 bnr 114 rett til å kople seg på sine private vann- og avløpsledninger. Felles vann- og avløpsledninger vedlikeholdes i fellesskap.

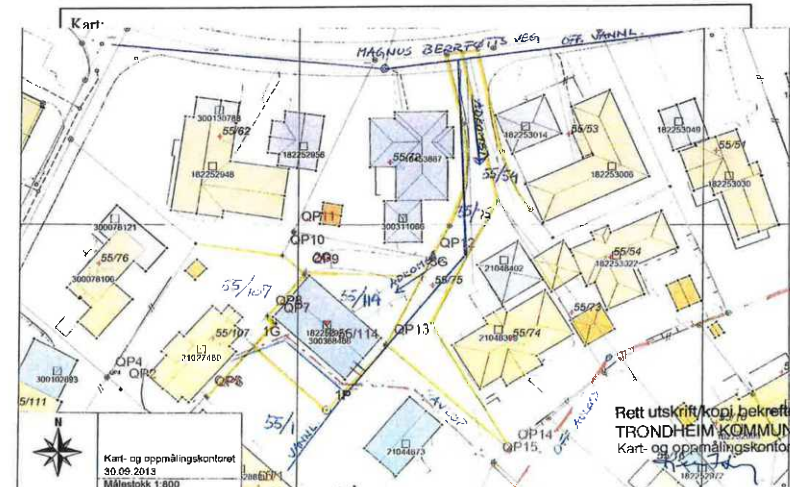
Eier av gnr 55 bnr 114 gir eier av gnr 55 bnr 107 rett til å ha liggende og vedlikeholde sine vann- og avløpsledninger over sin eiendom.

Eier av gnr 55 bnr 107 gir eier av gnr 55 bnr 114 rett til adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bygning stående nær felles eiendomsgrænse.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 2463 /13 av 01.07.2013.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, Byplankontoret, Org.nr. 942110464..

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Fødsels nr.	Underskrift
55/1,75,107,114	Nils Arvid Estenstad	121042	<i>N.A. Estenstad</i>
55/54	Einar Staven	290469	<i>Einar Staven</i>
55/54	Berit Staven	190871	<i>Berit Staven</i>



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, 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.

GJENNOMFØRING 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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 uoppfordret 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 bekrefte 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 5240027

Adresse: Magnus Berrføtts veg 28 B, 7046 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 55, Bnr. 107, Trondheim kommune.

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 besiktiget 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)

--	--

Nylander & Partners, Næring Tlf: 73100070 naering@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 14.11.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

