



aktiv.

Betzy Rosenbergs veg 6, 7070 BOSBERG

**Strøken tomannsbolig med
nydelig utsikt mot fjorden |
Garasje | TG0 og TG1 på alt | 20
min til Trondheim**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 600,-
Total ink omk.: Kr 5 997 600,-
Selger: Elise Broch Eriksen
Bendik Lyng

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 152/177 kvm
Tomtstr.: 297.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 260, bnr. 147
Oppdragsnr.: 1710250001

Velkommen til Betzy Rosenbergs veg 6!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Betzy Rosenbergs veg 6 på Rye.

Velkommen til en stor og stilren halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, oppført over to etasjer i 2021. Boligen har en pen og lettstelt tomt, med inngjerdet hage på baksiden og en singlet gårdsplass på nedsiden av huset. I forlengelse av stuen har boligen solrike uteplasser med nydelig utsikt mot Trondheimsfjorden.

Verdt å merke seg:

- Fire soverom
- Inngjerdet hage med plen
- Butikk i umiddelbar nærhet
- Moderne standard fra 2021
- Ca. 20 min til Trondheim sentrum
- TG0 og TG1 på alt i tilstandsrapport
- Gangavstand til skole og barnehage
- Garasje og biloppstillingsplass med elbillader
- Solrike uteplasser med utsikt mot Trondheimsfjorden

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Egenerklæring	52
Tilstandsrapport	57
Energiattest	76
Byggetegninger	77
Ferdigattest	84
Matrikkelkart	87
Reguleringskart	91
Reguleringsbestemmelser	94
Basiskart med stikkledninger og tiltak	99
Planoversikt	100
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje:

BRA-i: 75 m² - Tre soverom, bad, gang, vindfang, omkleddingsrom og teknisk rom.

BRA-e: 25 m² - Garasje og bod.

1. etasje:

BRA-i: 77 m² - Stue, kjøkken, soverom, spisestue, toalett.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

31 m² - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje og bod med inngang fra garasje er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

297.5 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er fredfulle og naturskjønne, med enkel tilgang til sjøen og flotte turmuligheter i marka. Plasseringen gir glimrende utsikt over fjorden og det grønne landskapet. Boligen har en lettstelt tomt på ca. 298 kvm, pent opparbeidet med hage på baksiden og en singlet gårdsplass på nedsiden av huset. På gårdsplassen danner blomsterkasser et skille mot naboen, og en trapp med innfelt belysning tar deg opp til hagen. Gressplenen er inngjerdet, så her løper barn og firbente fritt.

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i et landlig og fredfullt boligområde på Bosberg i Trondheim kommune. Landskapet er grønt og åpent, og det er flott fjordutsikt fra eiendommen. Det er kort avstand til sjøen som byr på bading, fiske og båtliv sommerstid. Fra boligen er det heller ikke langt til Bymarka som har utallige turmuligheter året rundt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av småhus og eneboliger, omkranset av skog og grønne enger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Rye, hvor det er barneskole, barnehage, kunstgressbane og dagligvare med post i butikk. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Spongdal ungdomsskole.

Byneset IL har et sportslig tilbud til alle aldersgrupper gjennom blant annet fotball, håndball, ski og barneidrett for de minste. Er du glad i golf tar det ca. 10 minutter å kjøre til Folkvang hvor Byneset Golfklubb tilbyr bane i naturskjønne omgivelser, simulator og golfskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Heggsnipen, som ligger ca. 3 min unna til fots. Herfra går bussene 75, 76 og 114; alle med direkte avganger til Trondheim sentrum.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i esp-elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Fremstad & Rokseth AS har stått for tilkobling av screens/solskjerming på

veranda. Trondheim Elektro AS har utført arbeid som omfatter utskifting av kabling til spotskinne i stue, demontering og remontering av diverse lamper for sjekk og tilkobling av jording, montering av dobbelstikk på soverom, ledstripe ved utvendig trapp, trappebelysning til terrasse, samt montering av tre downlights over garasjeport og to nye vegglamper. Kvål EI-Installasjon AS har montert elbillader av typen Zaptec Go. I tillegg er det gjort arbeid av ufaglært i form av montering og utskifting av innvendig belysning til smart lyssystem (Philips Hue). Dette er senere kontrollert og godkjent av elektriker, uten formell dokumentasjon. Dokumentasjon finnes i boligmappa for eiendommen.

Arbeid utført av Fremstad & Rokseth AS, Trondheim Elektro AS og Kvål EI-Installasjon AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elbillader av typen Zaptec Go ble montert 31.10.2023. Arbeid utført av Kvål EI-Installasjon AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er utført arbeid tilknyttet uteområdet/hage, herunder etablering og bygging av spilegjerde/rekkverk rundt eiendommen i 2023, utvidelse og etablering av ny utvendig trapp fra terrasse til hage i 2023, samt maling av utvendig kledning, rekkverk og gjerde i 2024.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I forbindelse med prosjekt for uteområdet/hage i 2022 ble det utført graving til generelle gravenivåer for mur og plen, fundamentering og setting av granittmur, utlegging av vekstjord samt legging av ferdigplen.

Arbeid utført av Mesterlandskap AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det foreligger forslag til utbygging lengre ned i boligområdet/nærområdet Buktabakkan, tilknyttet velforeningen. Nabovarsel er sendt til enkelte enheter, men eiendommen i Betzy Rosenbergs veg 6 har ikke mottatt nabovarsel og vil ikke bli direkte berørt. Det er per nå uklart hvor langt prosessen har kommet, og hva som

eventuelt er godkjent eller ikke godkjent. Enheten blir ikke direkte berørt med tanke på solforhold, utsikt eller lignende, men det kan bli noe økt trafikk forbi eiendommen dersom planene gjennomføres.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I forbindelse med prosjekt for uteområde/hage i 2022 ble det inngått avtale med grensende eiendommer i Betzy Rosenbergs veg 4 og 8. Det ble gitt tillatelse og oppnådd enighet om at mur og gjerde er plassert på tomte- og nullgrensen mellom eiendommene. Dokumentasjon mellom partene er vedlagt i boligmappa.

Innhold

VINDFANG

Velkommen inn i et fleksibelt og funksjonelt familiehjem med moderne fargevalg. Inngangen er trappefri og overbygd, utstyrt med downlights, ringeklokke og kodeløs på ytterdøra. Vel inne har vindfanget varmekabler, grå gulvfliser og lyse veggflater. Langs den ene veggen ryddes jakkene bort i en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Innenfor vindfanget har boligen en gang med stort omklæringsrom.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et flott allrom, med slående utsikt og godt gjennomlys fra tre sider. Parkettgulv og malte vegger i «Soothing beige» gir et stilrent utgangspunkt for innredningen, og rommet har god plass til både langbord og stor sofagruppe. Lune kvelder sikres av en peisovn med glassfelt, plassert slik at stemningen kan nytes fra både spiseplassen og sofakroken.

Fra stuen er det utgang via en stor skyvedør til en herlig, delvis overbygd takterrasse på ca. 31 kvm. Her er det downlights, utestikk, stor markise og nydelig sjøutsikt. Takterrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. En bred trapp fører deg videre ned til hagen, hvor innfelt belysning i trinnene bidrar til en stemningsfull atmosfære.

KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent og moderne, med god skaplass, innebygd øy og fine arbeidsforhold for familien. Platetoppen er integrert på kjøkkenøya, vendt ut mot stuen for sosial matlaging. Innredningen har hvite, glatte fronter og oppvaskkum nedfelt i en mørk benkeplate. Spotter er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en takhengt ventilator. I tillegg til platetoppen består hvitevarene av integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen byr på et stort bad i sokkeletasjen og et ekstra wc-rom i hovedetasjen. Badet har god størrelse, innredet med hvite veggfliser og lysegrå gulvfliser. Varme er

lagt under gulvet, og på badet er det vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører.

Skjult bak store skyvedører har badet opplegg for vaskemaskin og en varmtvannsbereder på 120 liter. Den øvrige innredningen består av dobbel servant med hvite skuffer og et speil med belysning. Wc-rommet har flislagt gulv, vegghengt toalett og et hvitt servantskap med tilhørende speil.

SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har fire pene soverom, fordelt med ett i hovedetasjen og tre sammen i sokkeletasjen. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og rommet oppe benyttes i dag som ekstra stue.

Rommet i bruk som stue måler ca. 10 kvm, mens soverommene nede er tildelt arealer på henholdsvis ca. 7,5, 8 og 11,5 kvm. Utenfor rommene i sokkeletasjen har boligen et stort omkleddingsrom for praktisk oppbevaring. Vindfanget er innredet med skyvedørgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i et teknisk rom på det nederste planet.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Kledningen overflatebehandlet i 2024.

Parkering

Det er parkering i en garasje bygd inntil huset, med egen bod og et areal på ca. 18 kvm. Boden måler ca. 7 kvm, og garasjen har åpne hyller, flislagt gulv og innlagt belysning. Porten er plassert ved inngangsdøren, og et overbygg mellom huset og garasjen gjør det mulig å gå tørrskodd inn i all slags vær. Foran garasjen har boligen en singlet gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

81522883

Diverse**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, med gulvvarme på badet og i vindfanget. For vedfyring er det en peisovn i stuen.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 850 000

Kommunale avgifter

Kr 23 904

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter

månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai 2025 på kr 1 992 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 226 687

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 906 746

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 5 187

Velforening

Medlemskap i Nordlia Velforening. Det er ingen gjeld på eiendommen eller velforeningen i sin helhet. Kontingenten går til drift av velforeningen og alt "overskudd" går til sparing av vedlikehold og oppgradering av feltet. Typisk asfalt av veien, lyktestolper med mer. Kontingenten er 5187,- i år 2025 der den faktureres over 2 terminer. Kontingenten pr 2026 øker med 5 % og forventet å bli justert med KPI fra 2027 og utover.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Nordlia Velforening

Organisasjonsnummer

917686106

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 260, bruksnummer 147 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/260/147:

HEFTELSE

27.03.2013 - Dokumentnr: 254389 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:3

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2013 - Dokumentnr: 254389 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:3

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2013 - Dokumentnr: 1125491 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr: 111 - 117

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2013 - Dokumentnr: 1125491 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr: 111 - 117

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2013 - Dokumentnr: 1125491 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjensidig rett til å vedlikeholde bebyggelsen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2016 - Dokumentnr: 270491 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr: 122 - 128
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2016 - Dokumentnr: 270491 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr: 122 - 128
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2017 - Dokumentnr: 1033334 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:129
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:130
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2017 - Dokumentnr: 1033334 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:129
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:130
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2018 - Dokumentnr: 776776 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr: 131 - 138
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Adkomst fram til offentlig veg.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2018 - Dokumentnr: 776776 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr: 131 - 138
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2019 - Dokumentnr: 1513276 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr: 140 - 145
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2019 - Dokumentnr: 1513276 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:260 Bnr: 140 - 145
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Overført fra: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

14.07.2020 - Dokumentnr: 2745959 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:150 Snr: 1 - 6
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:151
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2020 - Dokumentnr: 2745959 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:109
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:150 Snr: 1 - 6
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:260 Bnr:151
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 09.04.2021

Det foreligger forslag til utbygging lengre ned i boligområdet/nærområdet/

Buktabakkan tilknyttet vår velforening. Nabovarsel er sendt ut til enkelte enheter. Eiendommen i Betsy Rosenbergs veg 6 har ikke mottatt nabovarsel og vil ikke bli direkte berørt. Det er per nå uklart hvor langt prosessen har kommet og hva som eventuelt er godkjent/ikke godkjent. Vår enhet blir ikke direkte berørt med tanke på solforhold, utsikt eller lignende, men det kan bli noe økt trafikk på veien forbi eiendommen dersom planene gjennomføres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.04.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for boligbebyggelse:
PlanID: r20110022
Plannavn: Nordli, gnr 260 bnr 3, Bosberg
Vedtaksdato: 24.11.2011

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

147 600 (Omkostninger totalt)

163 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 997 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 013 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 016 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 147 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørsgebyr kr 4 950 og visninger kr 2 990. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

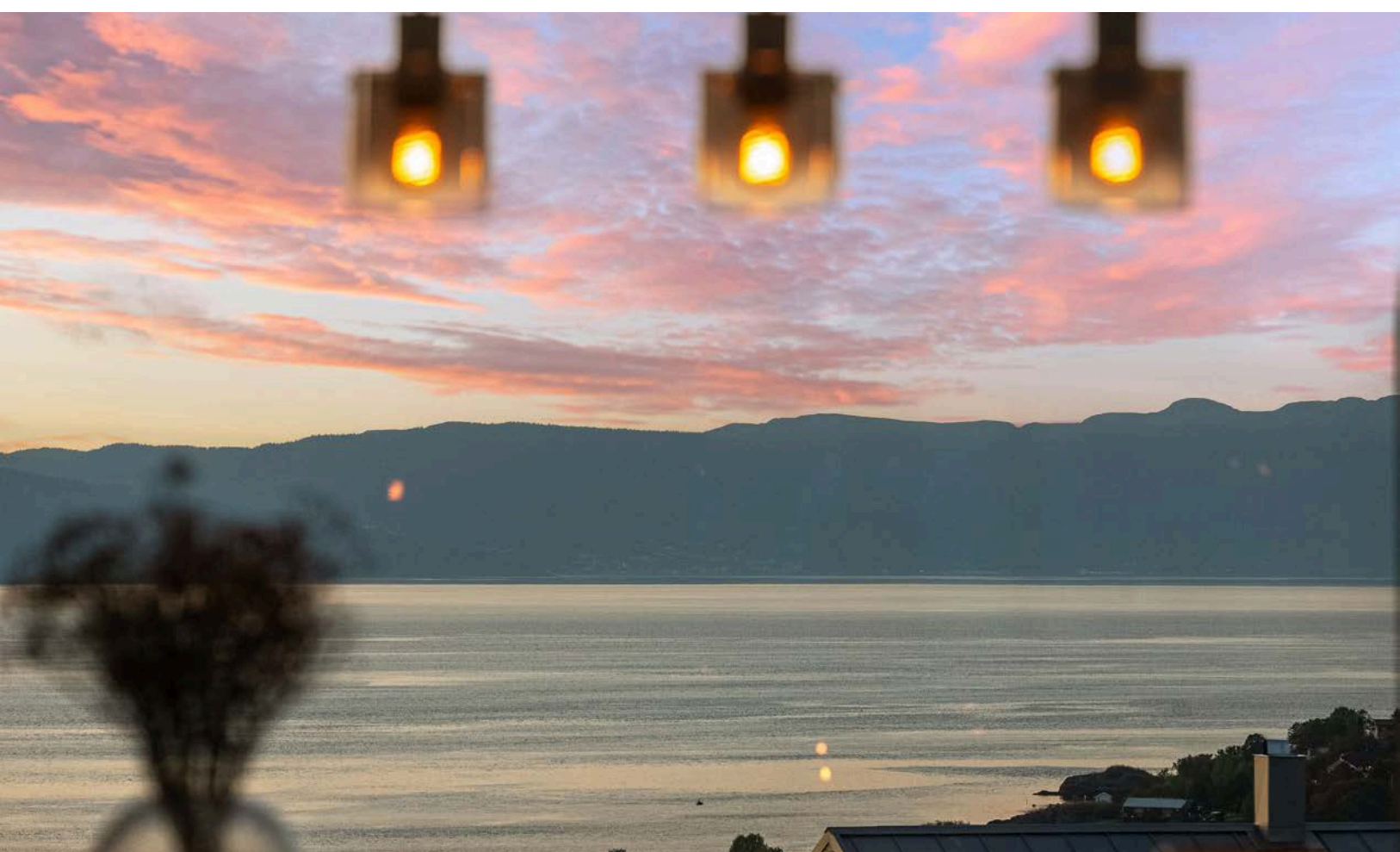
Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

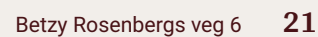
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

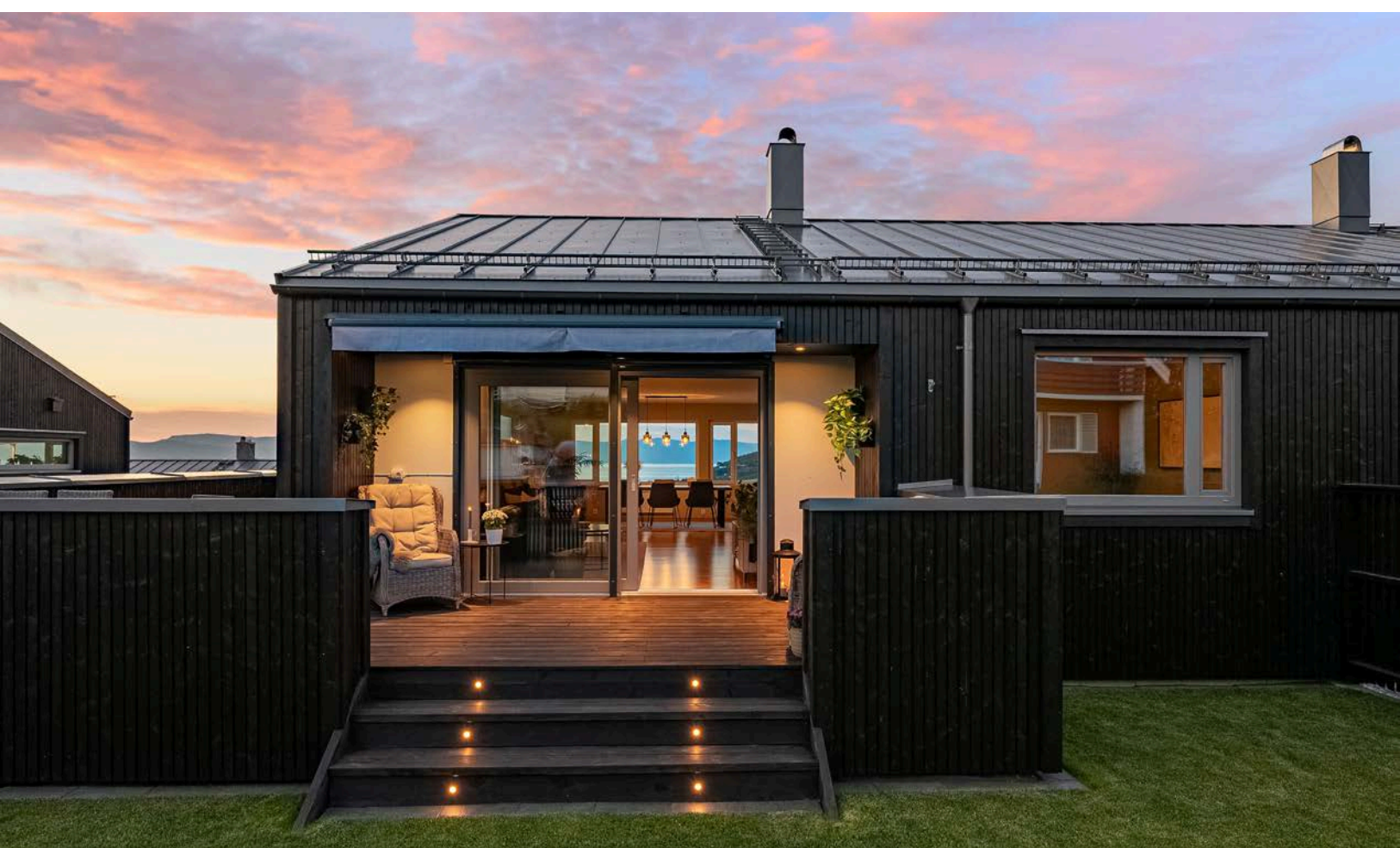
07.08.2025





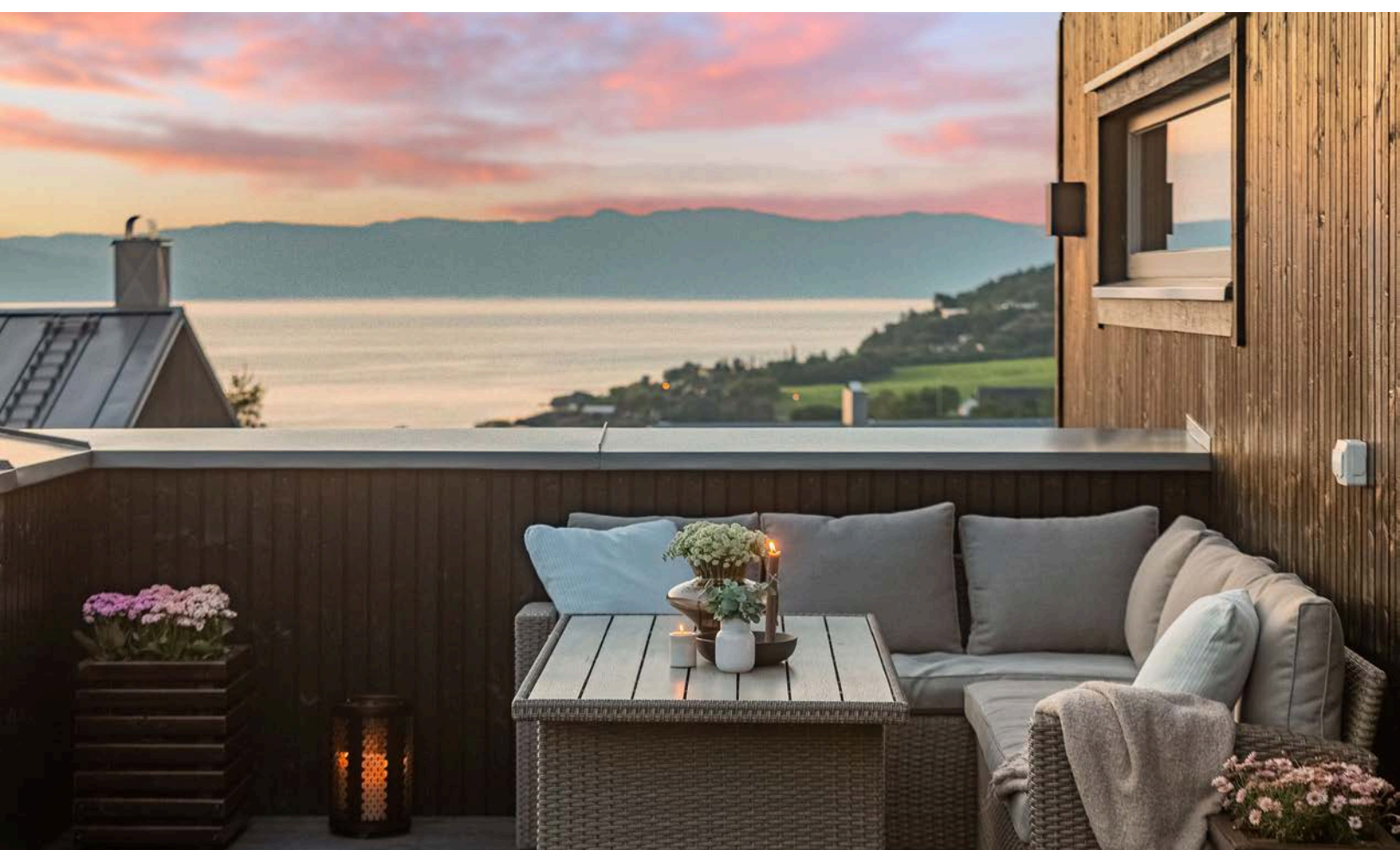






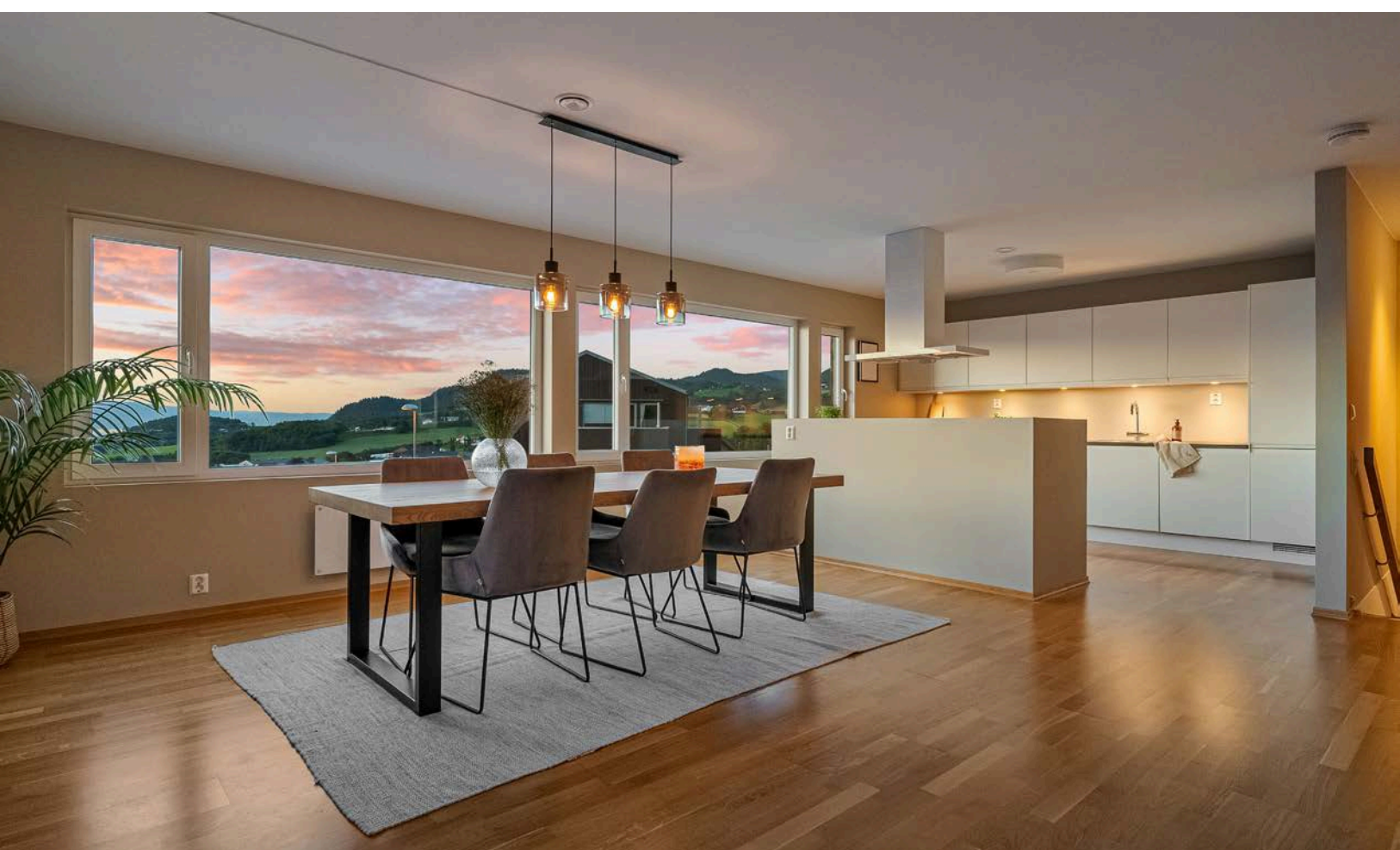


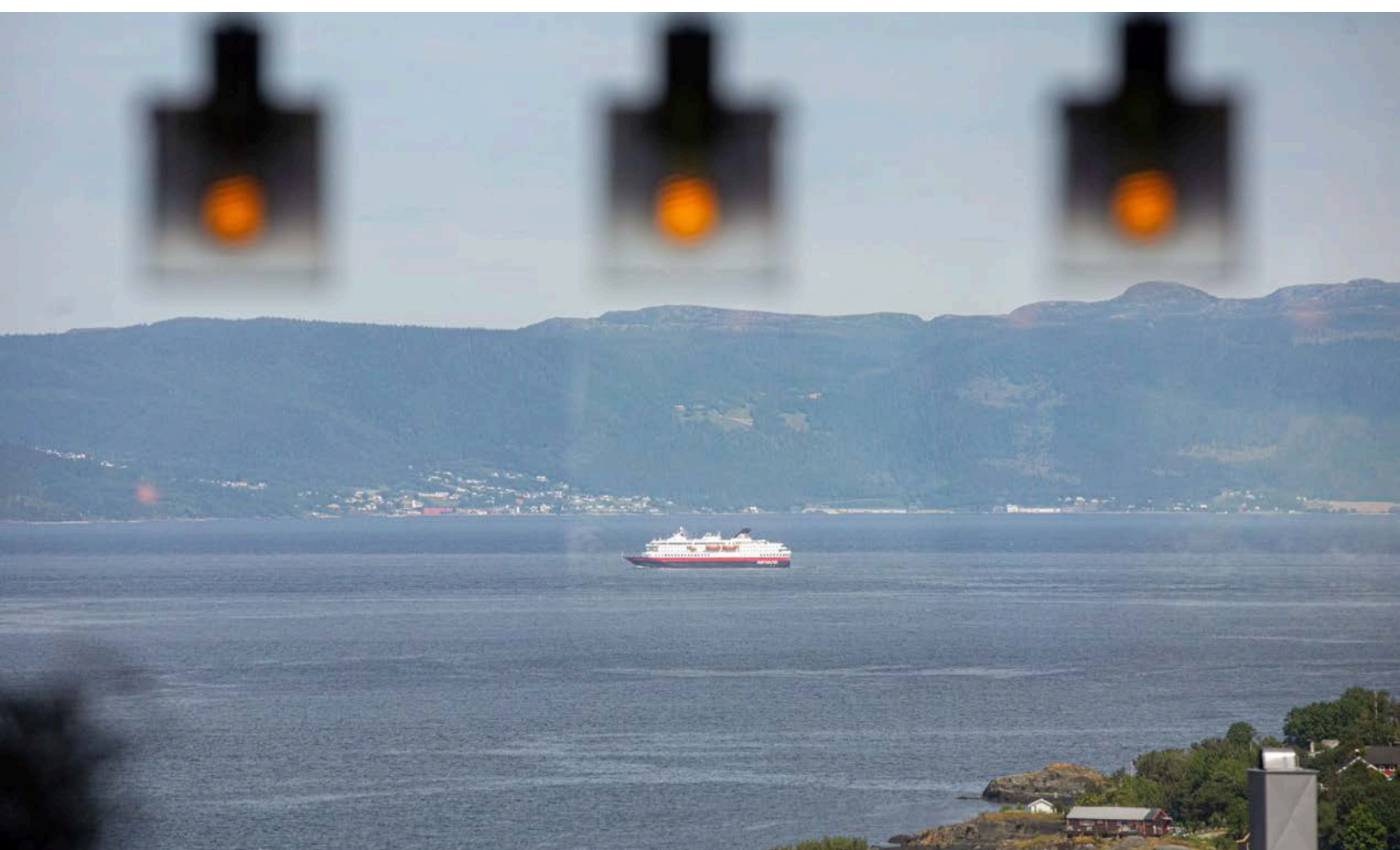




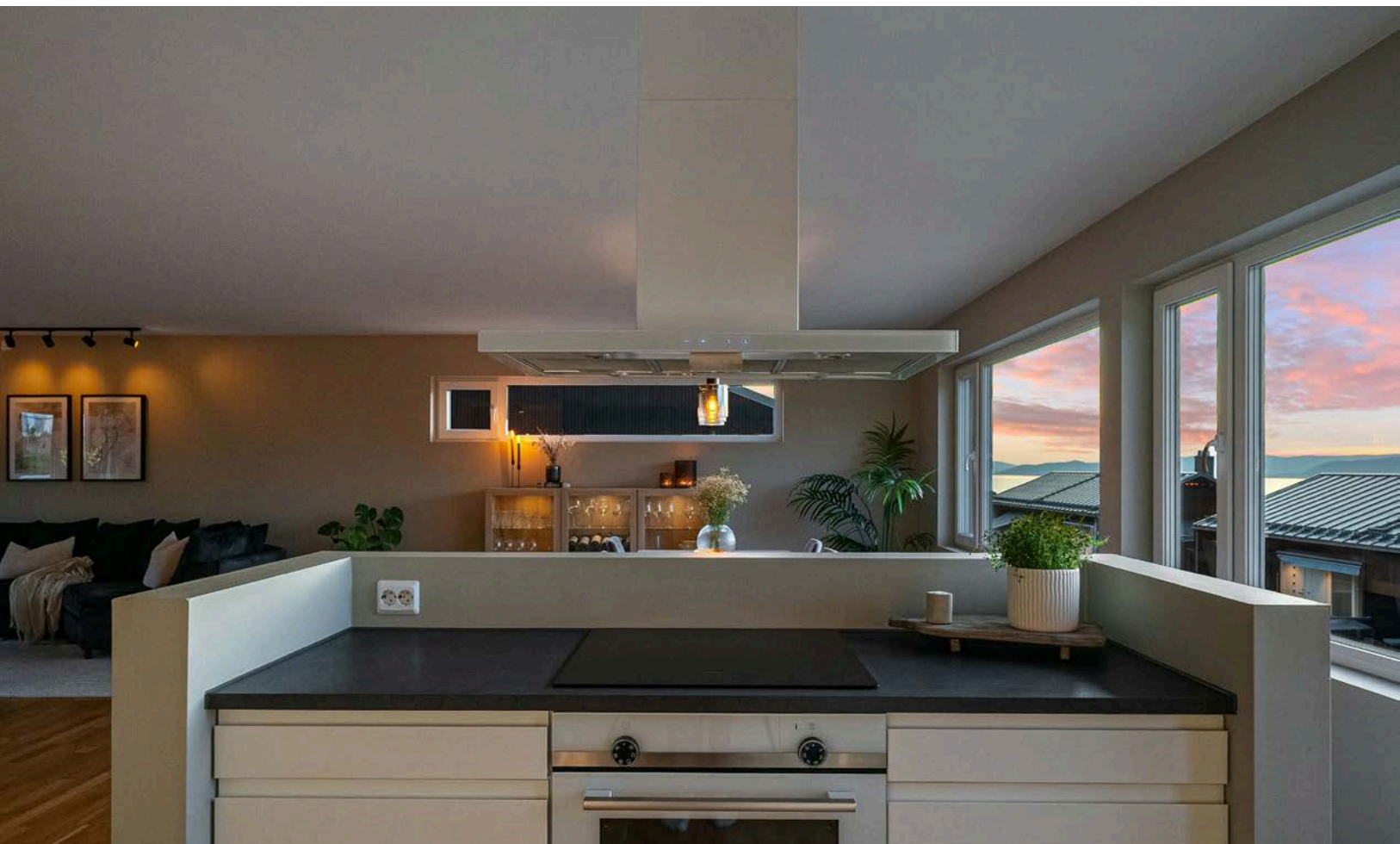
















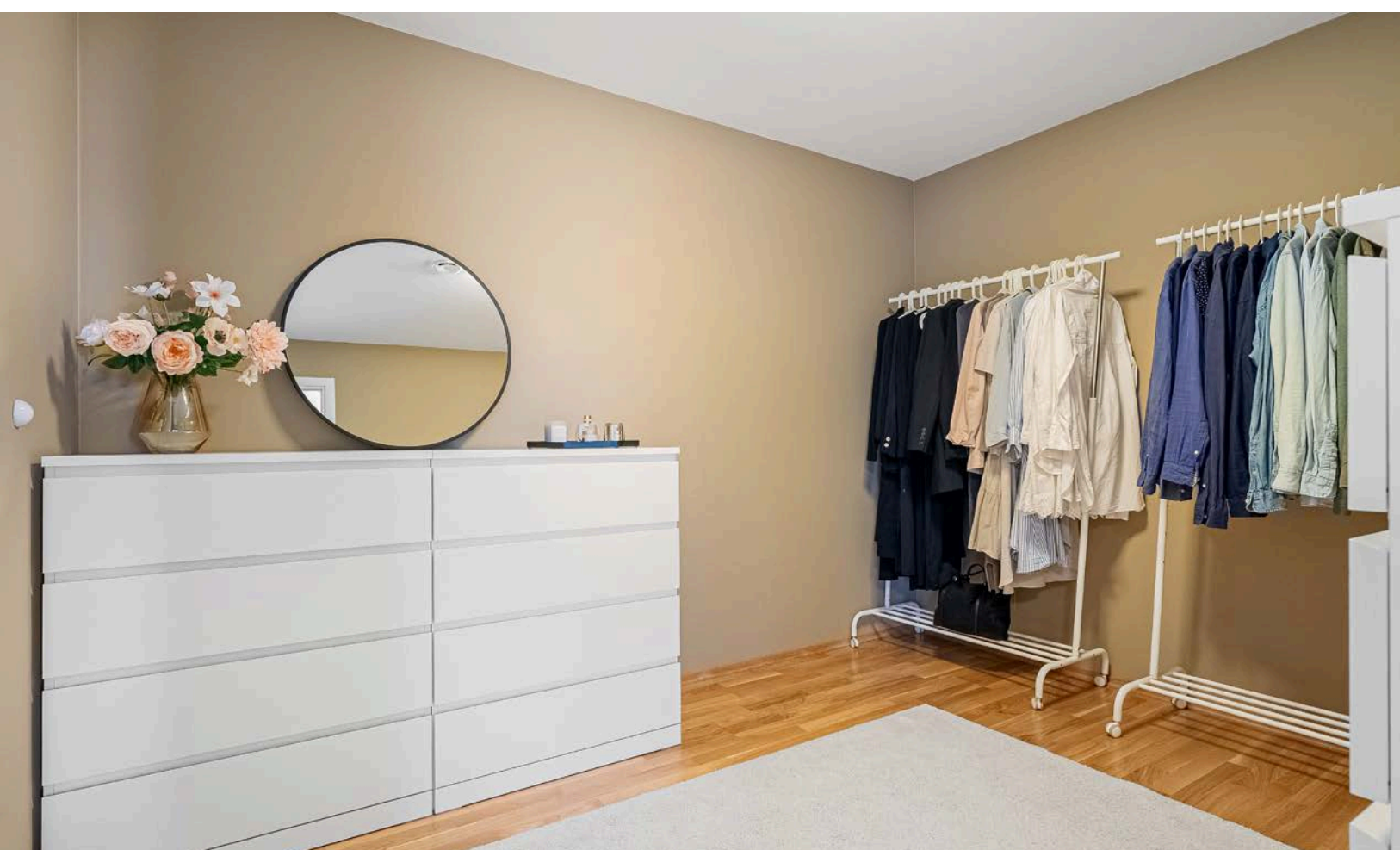


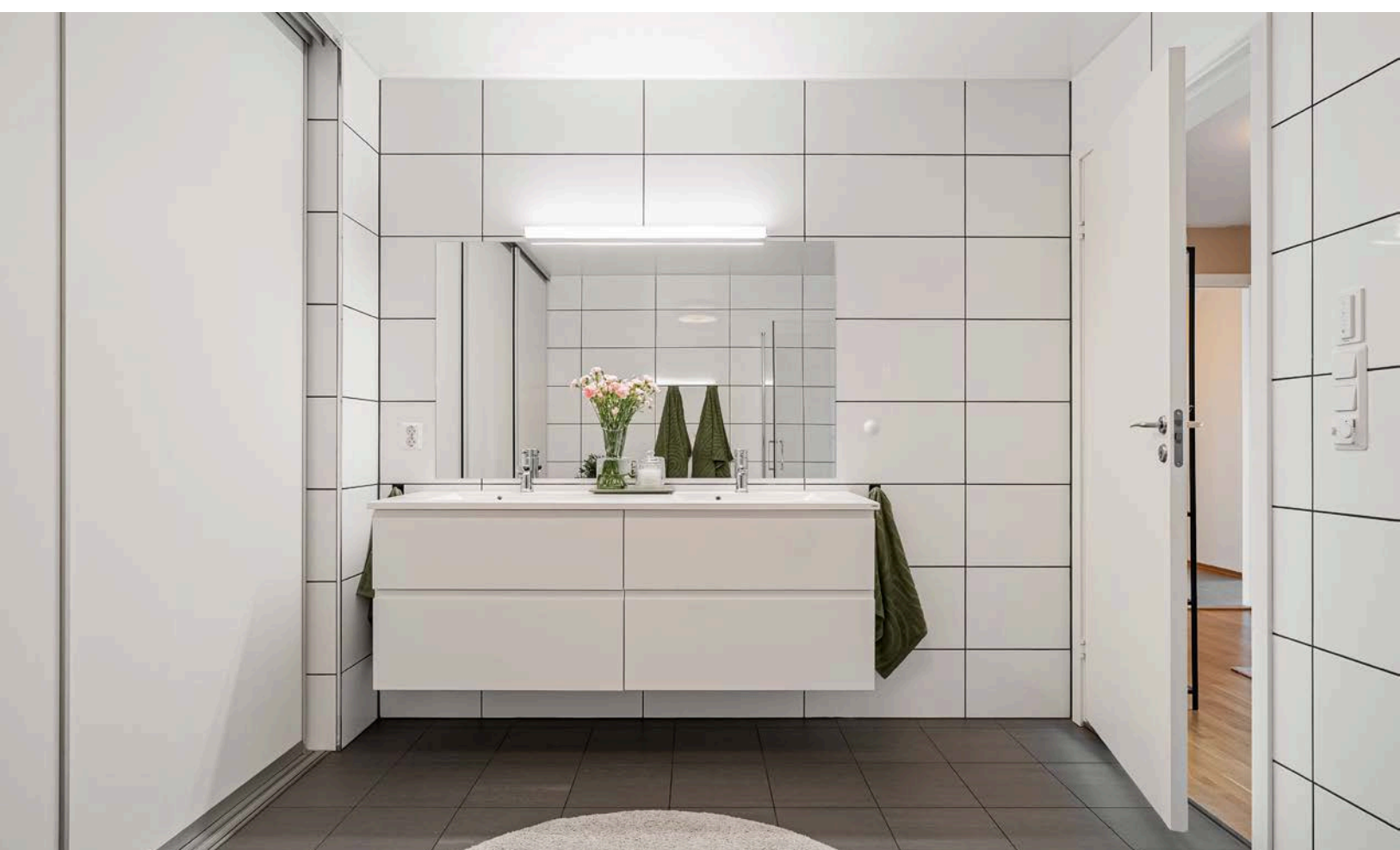


Betzy Rosenbergs veg 6

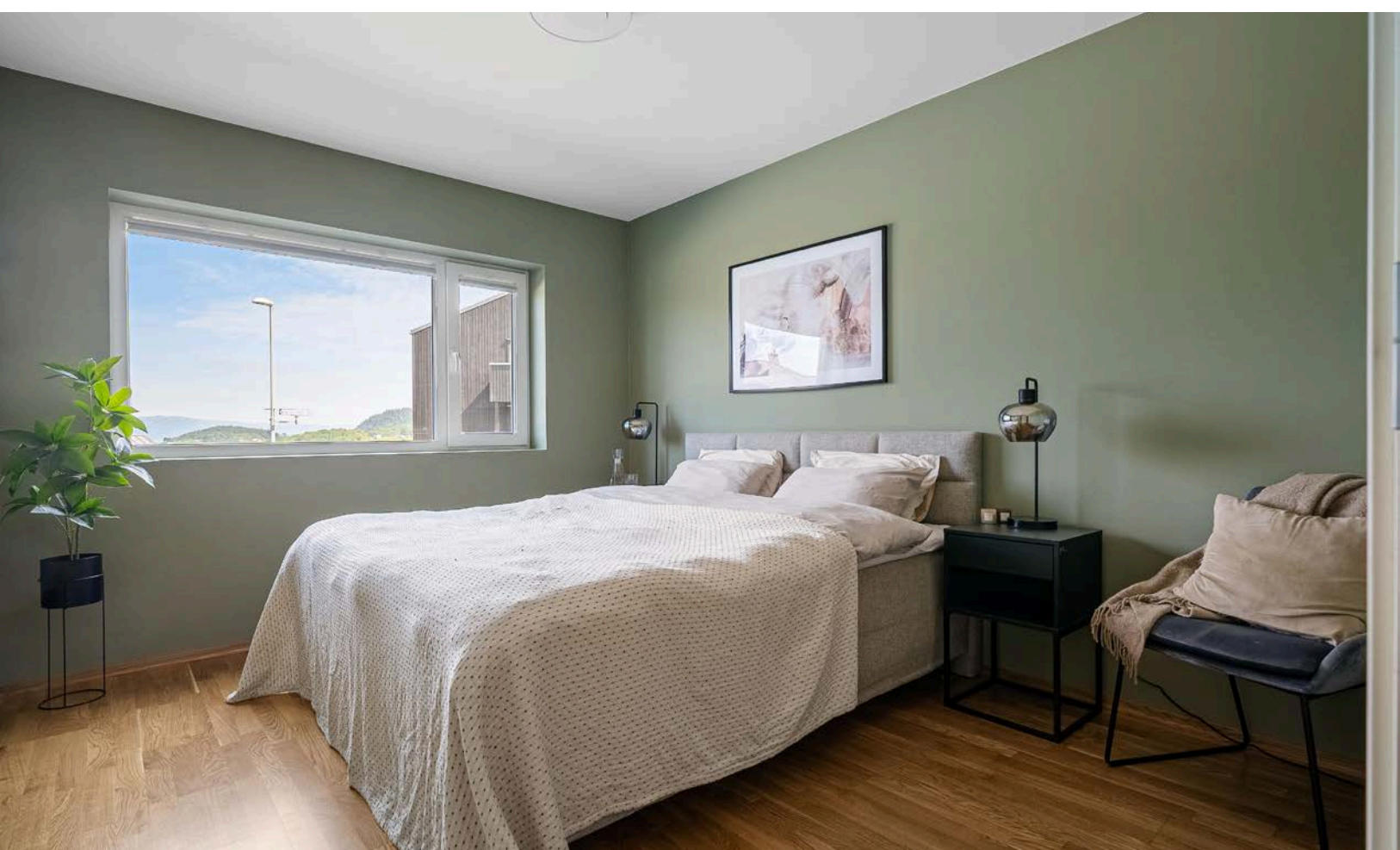
Sokkel





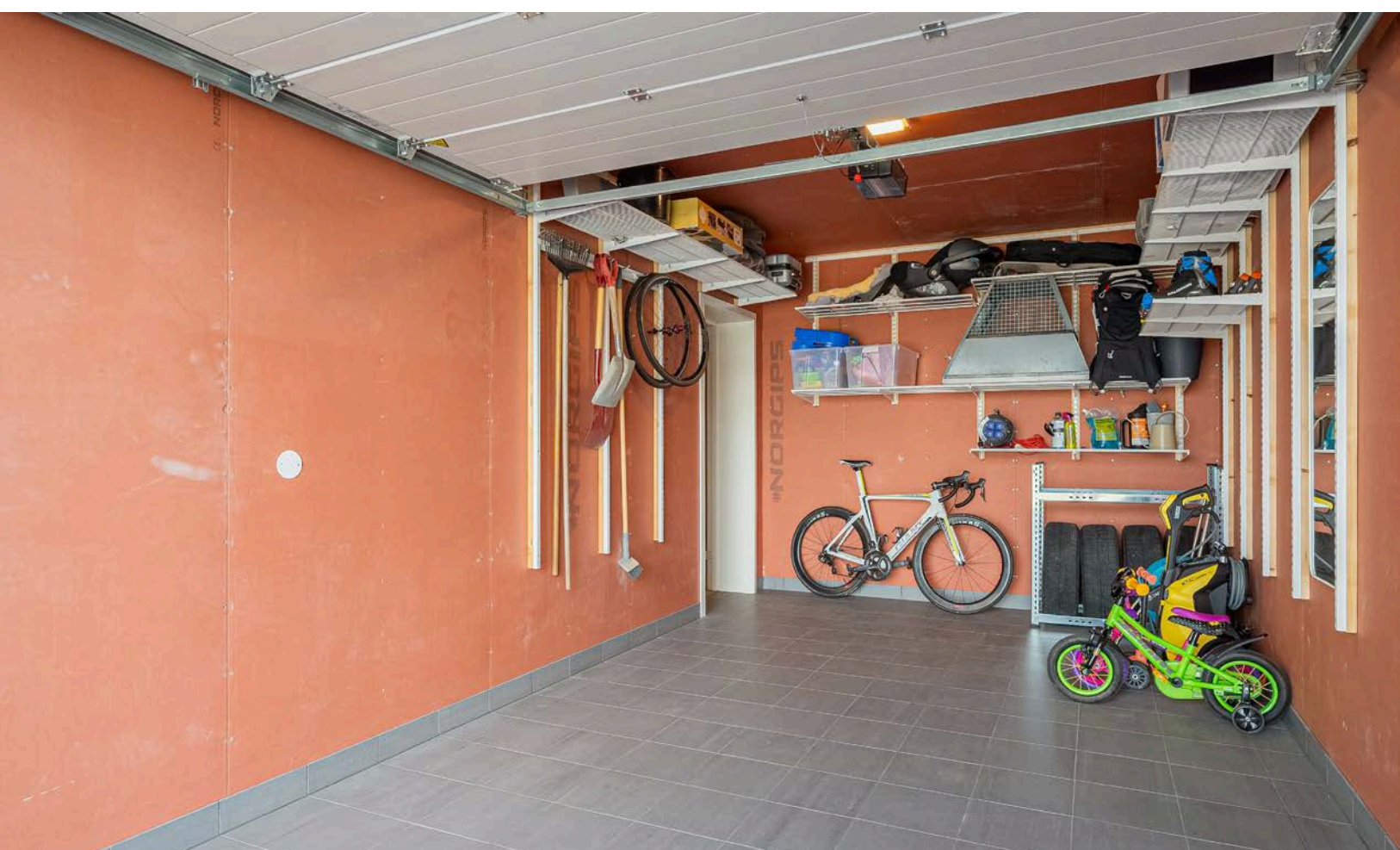


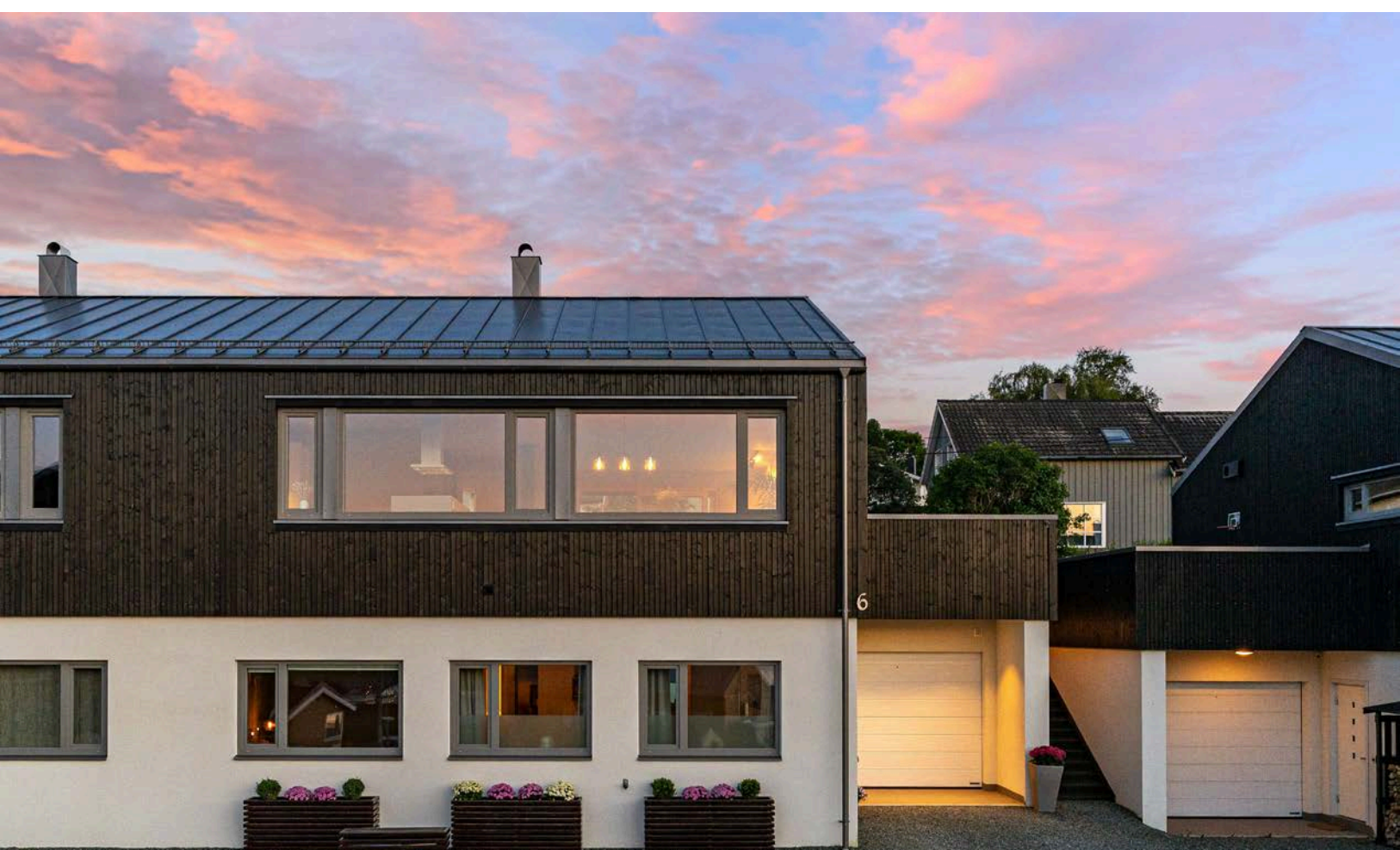
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Betzy Rosenbergs veg 6

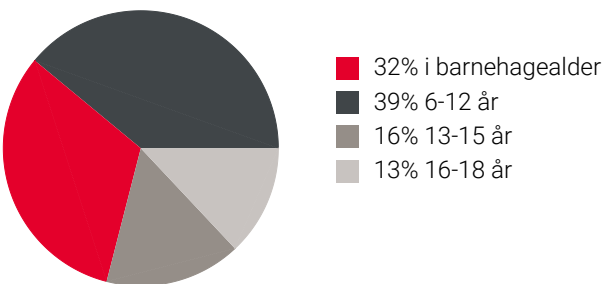
Offentlig transport

🚶 Heggsnipen Linje 75, 76, 114	3 min 🚶 0.2 km
🚆 Skansen stasjon Linje R60, R70	18 min 🚆 15.6 km
🚆 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚆 16.7 km
✈ Trondheim Værnes	45 min 🚆

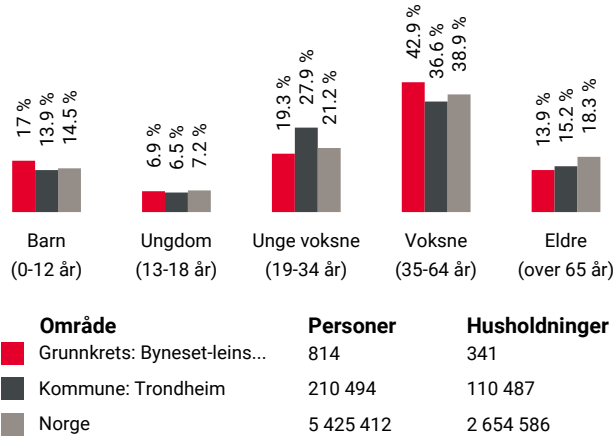
Skoler

Rye skole (1-7 kl.) 141 elever, 9 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Spongdal skole (1-10 kl.) 318 elever, 19 klasser	9 min 🚶 8.1 km
Skansen Videregående Steinerskole	18 min 🚶
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	19 min 🚶 17.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

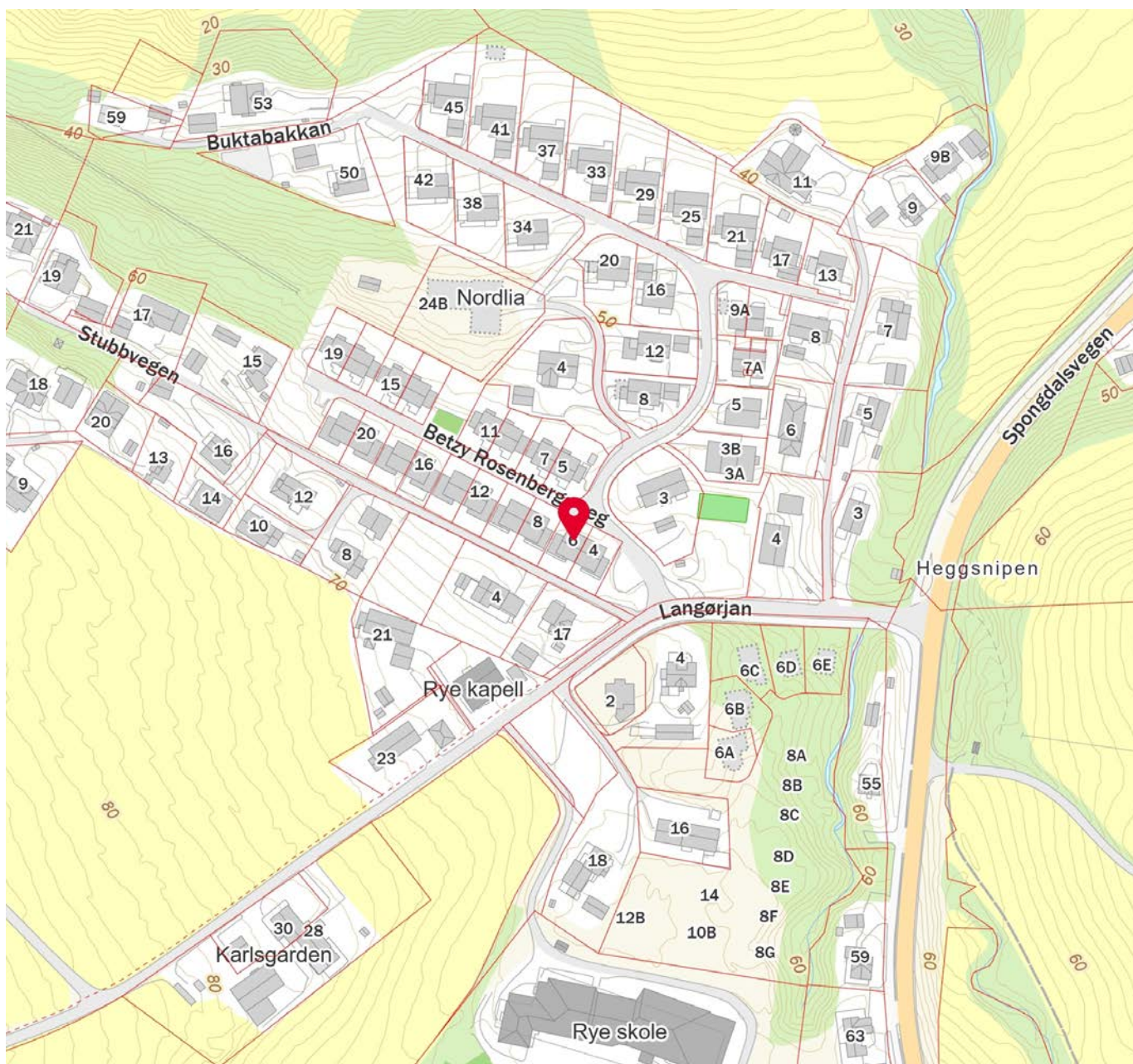
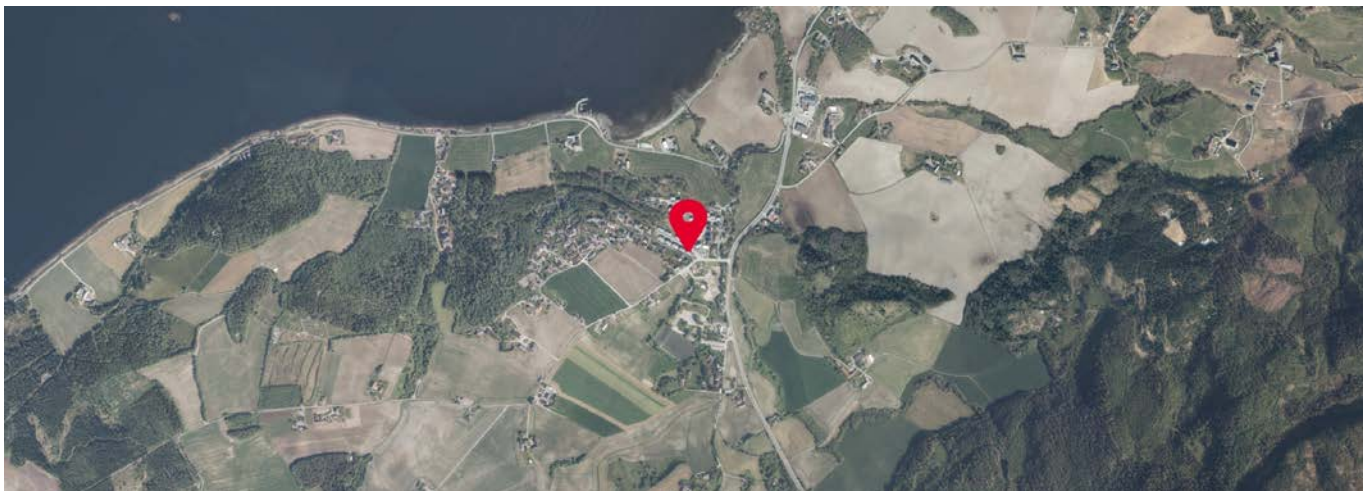
Rye barnehage (1-5 år)	5 min 🚶 0.3 km
73 barn	

Dagligvare

Coop Marked Rye	5 min 🚶 0.4 km
Post i butikk, PostNord	

Sport

🏃 Rye skole Aktivitetshall, fotball	3 min 🚶 0.3 km
🏊 EasyFit Ilsvika	16 min 🚶
🏊 3T-Ilsvika	16 min 🚶



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250001	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bendik Lyng	Elise Broch Eriksen
Gateadresse	
Betzy Rosenbergs veg 6	
Poststed	Postnr
BOSBERG	7070
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	81522883

Document reference: 1710250001

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BL, EBE

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fremstad & Rokseth as - Tilkobling av screens/solskjerming på veranda. Trondheim elektro AS - Utskift kabling til spotskinne på stue - Demont/remont div lamper for sjekk og tilkobling av jording - Montering av dobbelstikk på soverom. - Montering av ledstripe v/utvendig trapp - Montering av trappebelysning v/utvendig trapp til terrasse - Montering av 3 stk downlights over garasjeport - Montering av 2 stk nye veggglamper. Kvål El-Installasjon - Montering av elbillader av type Zaptec Go. Arbeid av ufaglært - Montering/utskifting av innvendig belysning til smart lyssystem/Phillips hue. Elektriker sett over, kontrollert og godkjent i ettertid uten dokumentasjon. Se vedlagt dokumenter som også finnes i boligmappa for eiendommen.

Arbeid utført av

Fremstad & Rokseth as, Trondheim elektro AS, Kvål El-Installasjon as

Filer

[Samsvarserklæring 1.pdf](#)

[Samsvarserklæring 2.pdf](#)

[1SluttkontrollSamsvarserklæring_forenklet_\(Screens_bakside\).pdf](#)

[69126 - Installasjon elbillader.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert elbillader av type Zaptec Go 31.10.2023. Arbeid utført av Kvål El-Installasjon as.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid tilknyttet uteområdet/hage - Etablering og bygd spilegjerde/rekkverk rundt eiendom ved hage i 2023 - Utvidelse og etablering av ny utvendig trapp fra terrasse til hage 2023 - Maling av utvendig kledning, rekkverk og gjerde 2024

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Prosjekt uteområdet/hage 2022 - Graving til generelle gravenivåer - til mur og plen - Fundamentering av mur - Setting av mur - granitt - Utlegging av vekstjord - Legging av ferdigplen

Arbeid utført av

Mesterlandskap As

Filer

[Tilbud fra Mesterlandskap As - Elise Broch Eriksen.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger forslag til utbygging lengre ned i boligområdet/nærområdet/Buktabakken tilknyttet vår velforening. Nabovarsel er sendt ut til enkelte enheter. Eiendommen i Betzy Rosenbergs veg 6 har ikke mottatt nabovarsel og vil ikke bli direkte berørt. Det er per nå uklart hvor langt prosessen har kommet og hva som eventuelt er godkjent/ikke godkjent. Vår enhet blir ikke direkte berørt med tanke på solforhold, utsikt eller lignende, men det kan bli noe økt trafikk på veien forbi eiendommen dersom planene gjennomføres.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedrørende prosjekt uteområde/hage 2022 ble det inngått avtale med grensende eiendommer i Betzy Rosenbergs veg 4 og 8. Kort fortalt er det gitt tillatelse/kommet til enighet at mur og gjerde er satt på tomte/nullgrensen mellom eiendommene. Dokumentasjon mellom partene er vedlagt boligmappen.

Document reference: 1710250001

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250001

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bendik Lyng	af982294bfeec472a0a63 6f2e1fd47dfa648f64e	08.07.2025 09:58:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise Broch Eriksen	c36bf911a9806d21a54d7e ec8cdad8a6b2e46b81	08.07.2025 10:02:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250001

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

Betzy Rosenbergs veg 6 7070 BOSBERG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2021

BRA: 177 m²

BRA-i: 152 m²

Samlet vurdering

TG-0

26

TG-1

1

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

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; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33875>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.7.2025

Rapportdato
29.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bendik Lyng**
Navn: **Elise Broch Eriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring datert 07.07.25

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. 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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Betzy Rosenbergs veg 6, 7070 Bosberg**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	260	Bruksnr:	147	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2021						
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i esp-elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Betzy Rosenbergs veg 6

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	77	0	0	31
Sokkel	100	75	25	0	0
Totalt m²	177	152	25	0	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	77	0	Stue, kjøkken, soverom, spisestue, toalett.	
Sokkel	100	73	27	3 soverom, bad, gang, vindfang, omkleddingsrom.	Bod, garasje, teknisk rom.
Totalt m²	177	150	27		

Kommentar til arealberegning

Garasje og bod med inngang fra garasje er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering rundt bolig er som 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?	Ikke kontrollerbart
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	
Terrengtet rundt boligen er flatt/svakt skrånende. Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.	

TG-0

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Esp-element
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svekket funksjon.	

TG-0

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder/garasje.	

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-0
Vegger mot terreng består av thermomur (ferdig isolert forskarling av isopor), med bakgrunn i dette ble det ikke foretatt hulltaking.	
Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse
Det er etablert en takterrasse over garasje. Denne har avrenning til sluk med innvendig avløp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekking?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Materialvalg og utførelse er ukjent da tekkingen ikke er kontrollerbar under terrassebord. Takterrassen har tett dekke med overliggende terrassebord. Terrassebord ble ikke flyttet på for kontroll av tekking og fallforhold. Ingen synlige tegn på skader eller avvik ble registrert.	

6.5 Vinduer og dører: i yttervegg

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, heve/skyvedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig kledning ble overflatebehandlet i 2024.	
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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger.	
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-0	
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 dampspørre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. 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-0	
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-0**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser

6.10 Taktekking

Type tekking

Båndtekking

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/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-0**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-0**

Ingen avvik registreres.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-0**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert 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-0
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/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkken 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-0
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
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 dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	
Tece toaletter har hovedsakelig en innebygget safety bag der lekkasje ved en eventuell lekkasje vil bli synliggjort. Dokumentasjon anbefales kontrollert. Ingen tegn til skader registreres.	

TG-0

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 trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-0
Ingen tegn på skader.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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-0
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?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
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?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
Ca 120 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Badegulvet utenfor dusjsonen er flatt med nedsenket dusjsone og lokalt fall til sluk i dusjsone. Selv om forskriftskravet på fallforhold ikke er ivaretatt, vurderes vannsikkerheten og være ivaretatt med at membran er ført over flis og opp under dørterskel. Med bakgrunn i dette settes tg 1 på fallforhold.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-0	
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	
Tece toaletter har hovedsakelig en innebygget safety bag der lekkasje ved en eventuell lekkasje vil bli synliggjort. Dokumentasjon anbefales kontrollert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
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	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende tekniskrom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.24 Kryp kjeller

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

6.25 Støttemur

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

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

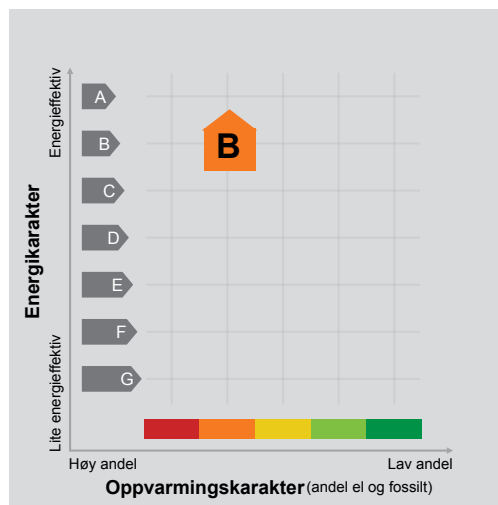
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Betzy Rosenbergs veg 6
Postnummer	7070
Sted	BOSBERG
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	260
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300677990
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148089
Dato	24.07.2025



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.

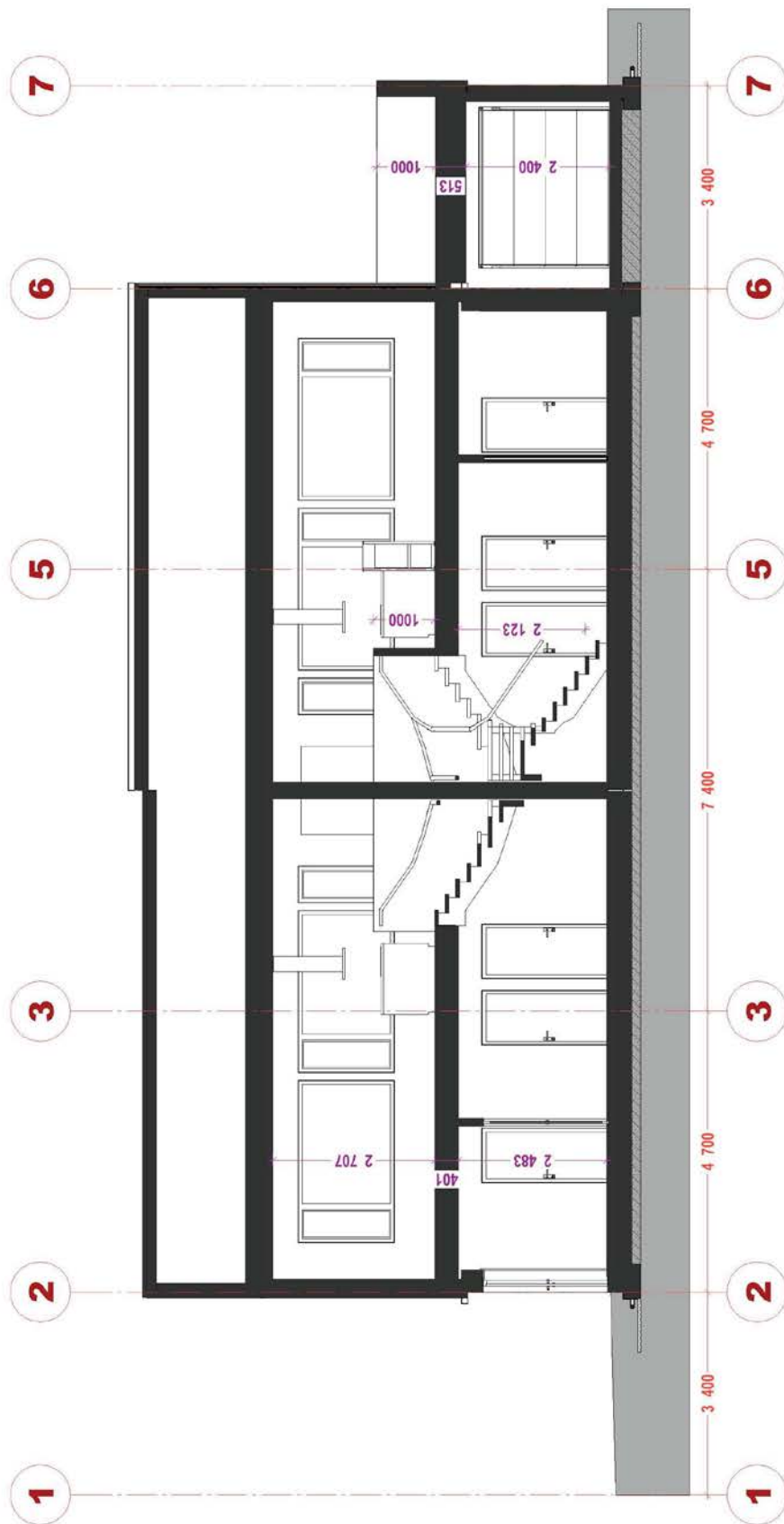
Målt energibruk 17 731 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 731 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved







Snitt A

NORDLI BF7

ELS
ES K

1101

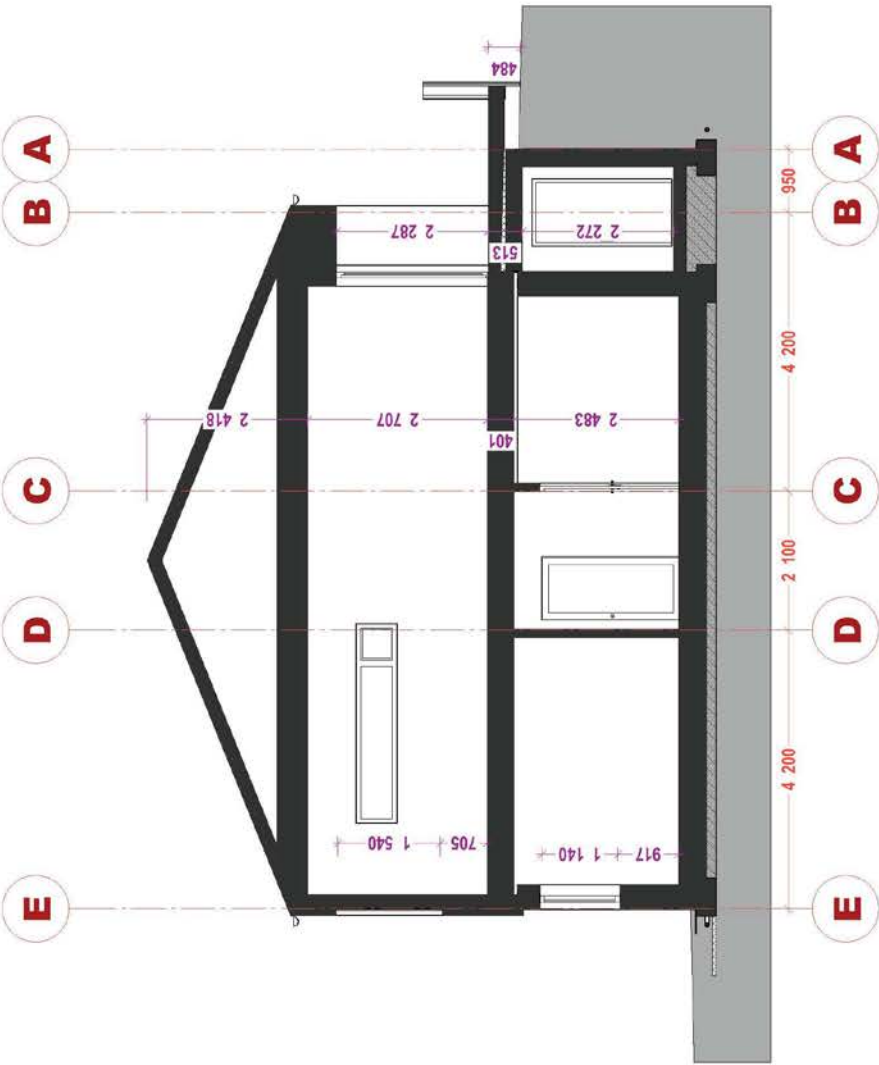
DATE 19.02.2018

REVISION

MÅLESTOKK 1:100

A31

rojo arkitekter



Snitt C

NORDLI BF7

EL S
ES K

1101

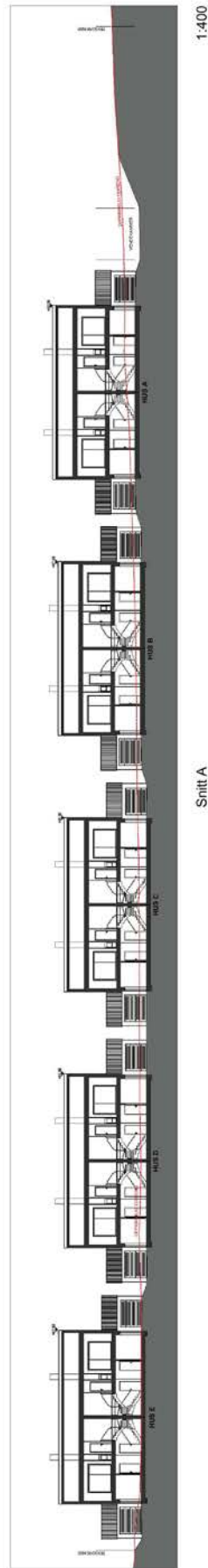
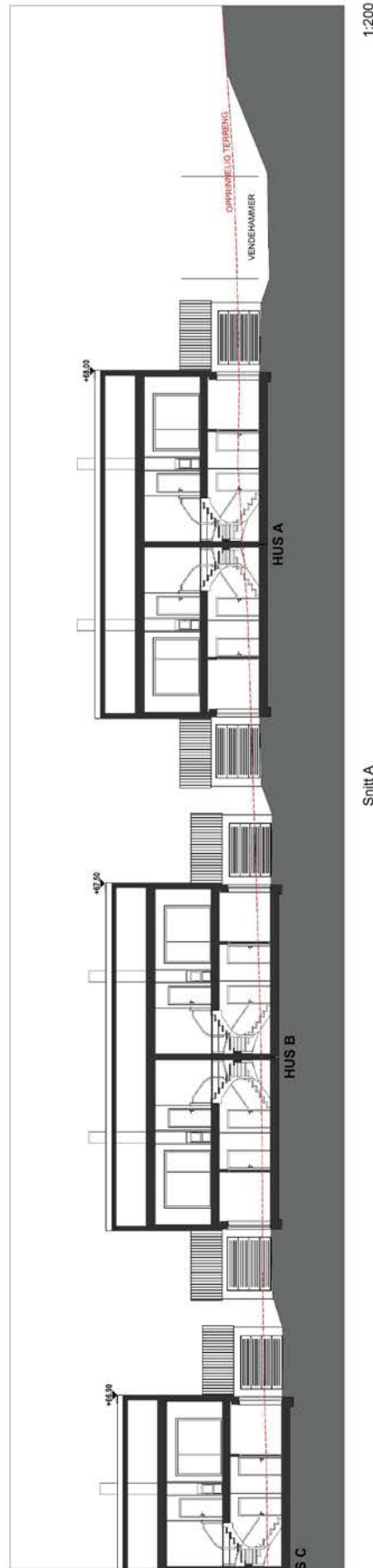
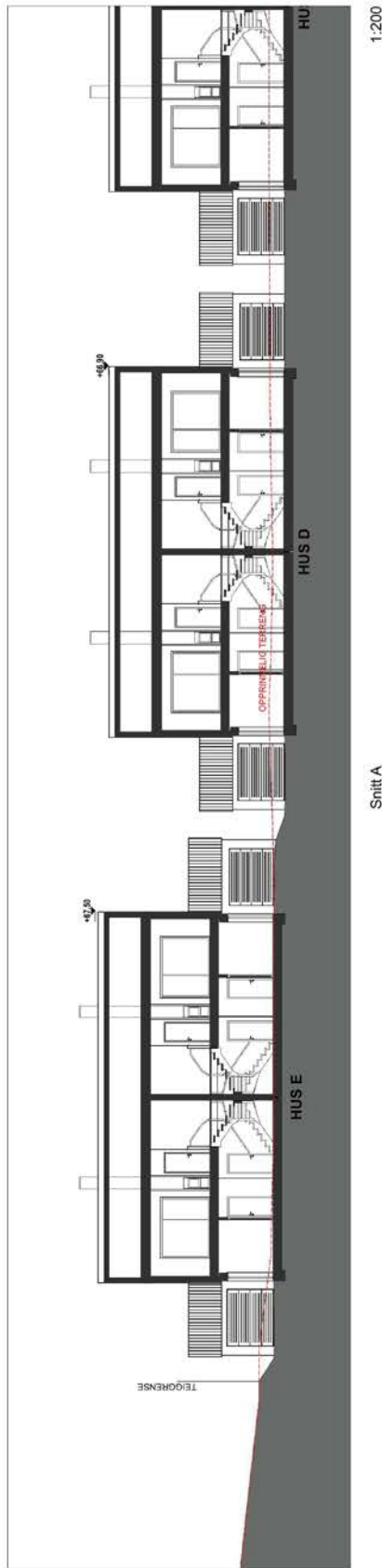
DATE 19.02.2018

REVISION

MÅLESTOKK 1:100

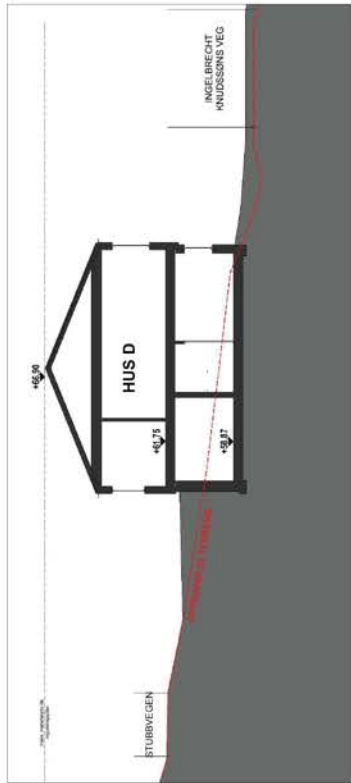
A32

rojo arkitektur

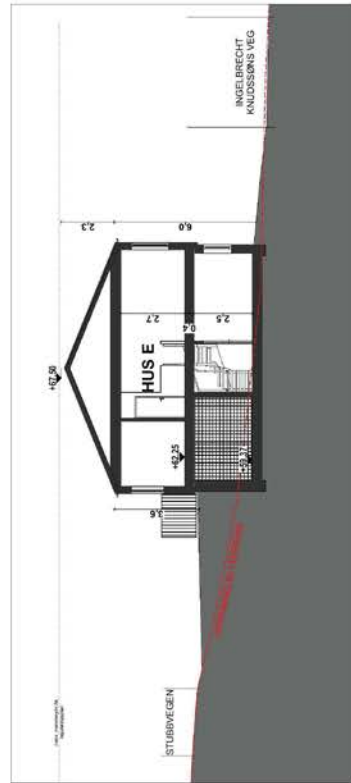


1101 NORDLI BF7
Situasjonssnitt A

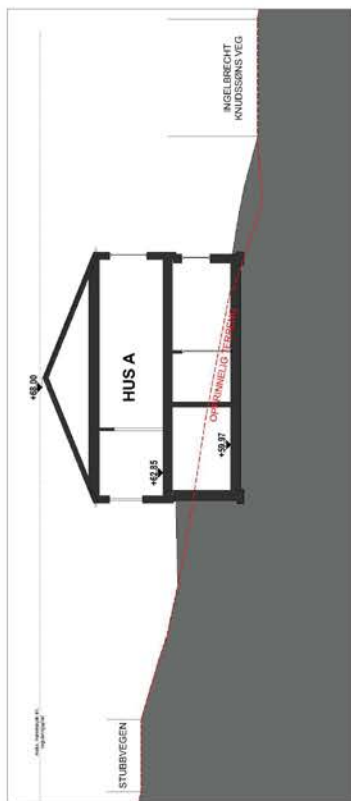
A33
DATO 19.02.2018
SIGN/KTR EL / ES
MÅLSTOKK 1:400, 1:200



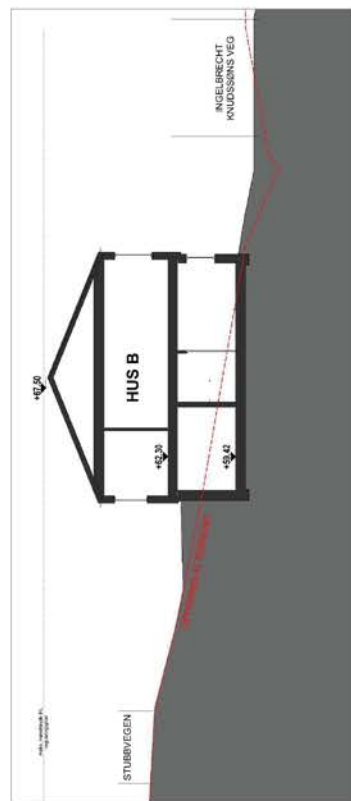
Snitt E



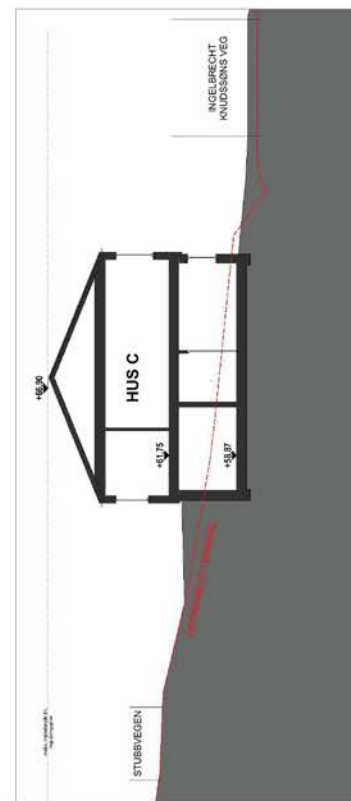
Snitt F



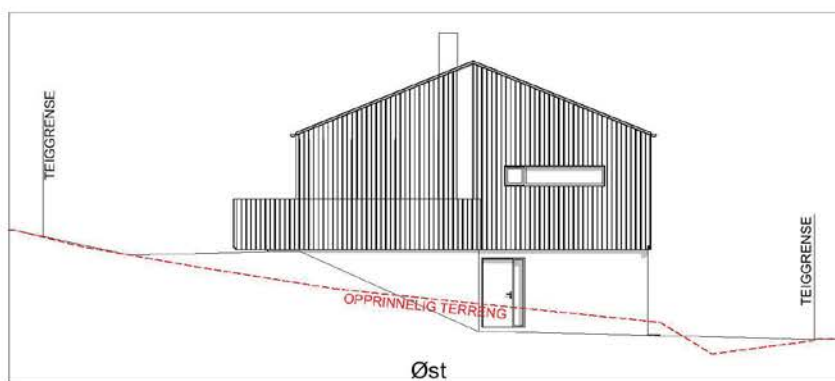
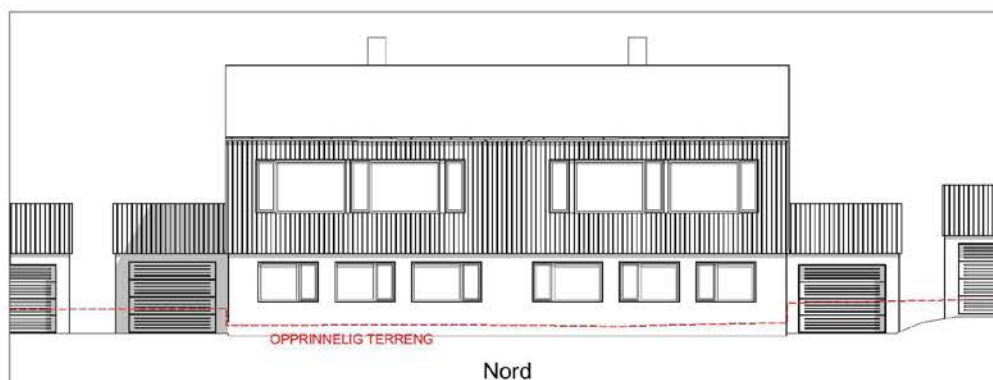
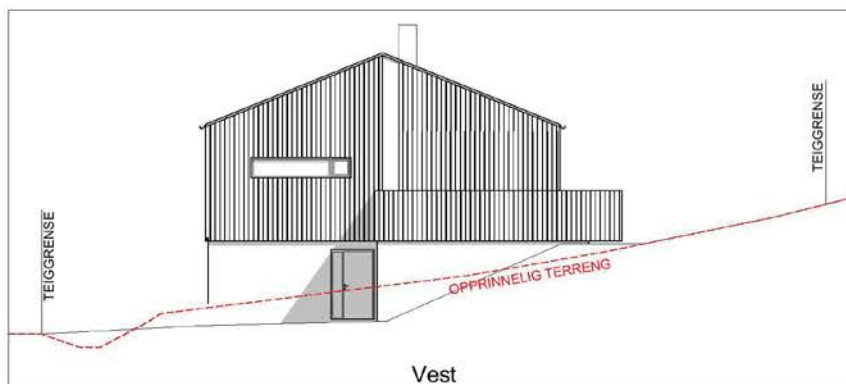
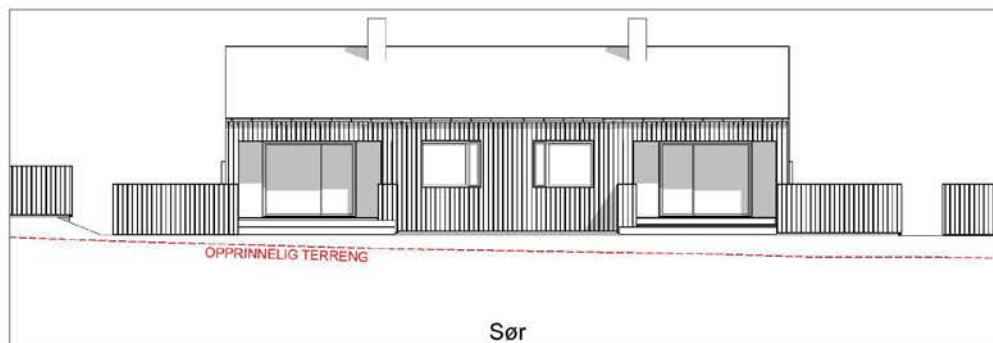
Snitt B



Snitt C



Snitt D



Fasader, generelle (HUS C)	PRONR 1101	DATO 19.02.2018			A41	rojo arkitekter
NORDLI BF7	FASE FG3	SIGN EL	KTR ES	1:200		



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ROJO ARKITEKTER AS

Kongens gate 89
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bård Buseth

Saksnummer
BYGG-20/81463
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Eskil Laksfors

Dato
09.04.2021

Betz Rosenbergs veg 4, 6, 8 og 10, ferdigattest for oppføring av tomannsboliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 260/146/0/0, 260/147/0/0, 260/148/0/0, 260/149/0/0
Ansvarlig søker: ROJO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: RYE BOLIGBYGG AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: RYE BOLIGBYGG AS
TRONDHEIM BYDRIFT ADMINISTRASJON

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.03.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/81368-5 av 12.04.2018.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker

- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	260	147	0	0

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

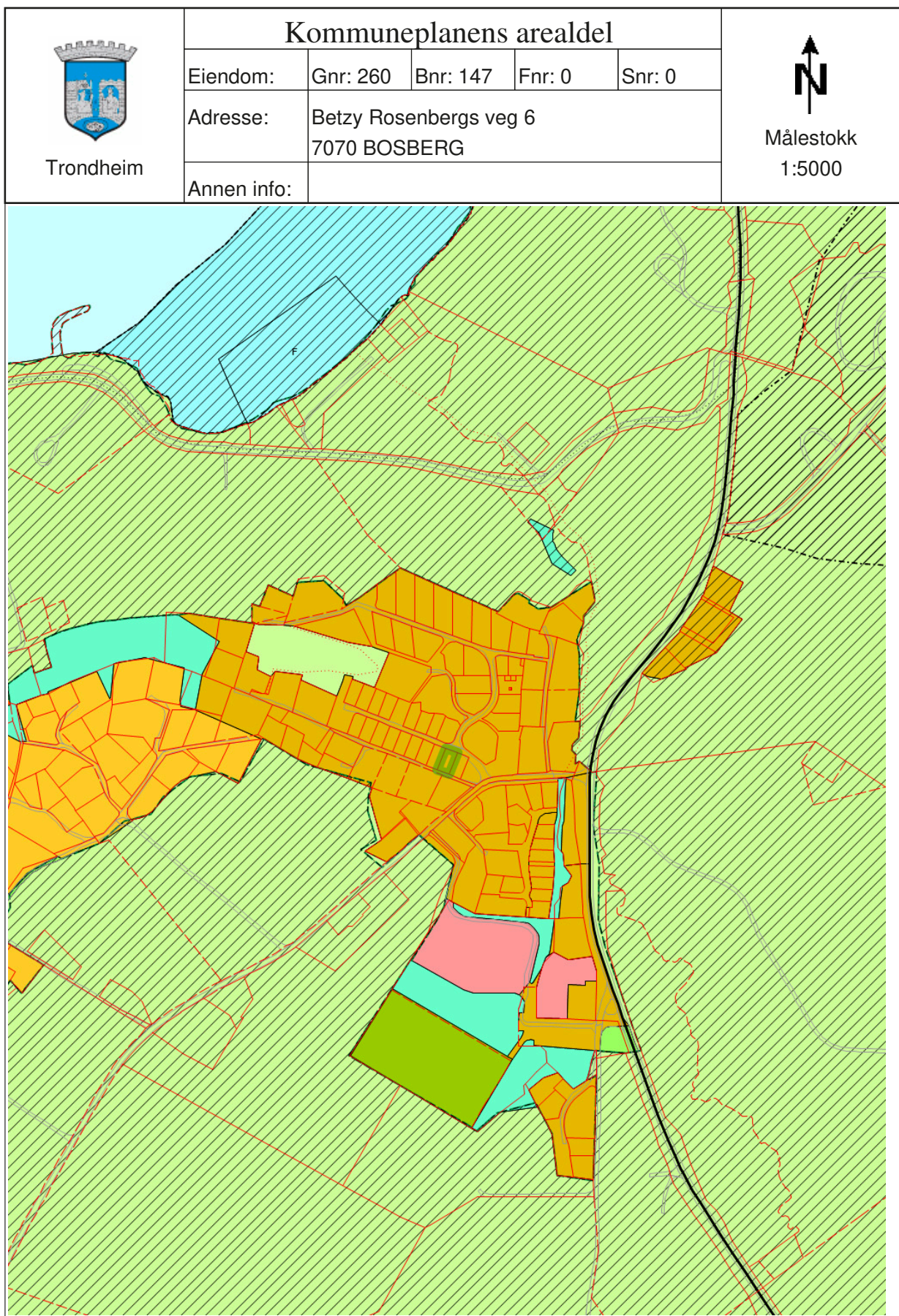
Areal: 297,50

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033047,32 Øst: 557108,87

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7033060,68	557107,48	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,49	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033056,06	557119,09	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,02	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033056,04	557119,08	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,78	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033033,95	557110,27	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,50	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033038,57	557098,65	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,81	Ikke hjelpelinje		10	





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20110022

Arkivsak: 13/8777

Sak 08/36191 og 13/8777

Detaljregulering av Nordli, Bosberg, mindre endring av r20110022 Reguleringsbestemmelser

Planforslag er datert:	11.02.11
Dato for siste revisjon av plankartet:	05.09.11
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	05.09.11
Dato for godkjennelse:	24.11.11

Mindre endring av bestemmelsene:

1. Vedtatt 03.04.13 i arkivsak 13/8777 for § 8.5 jf. under.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket ROJO arkitekter AS og datert 11.02.11, sist endret 05.09.11.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei
- Fortau
- Annen veigrunn – tekniske anlegg

Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Turvei

Landbruk, -natur og friluftsområder

- Naturformål

Hensynssoner:

- Sikringssone friskt
- Høyspenningsanlegg

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Områder for boligbebyggelse

Byggehøyder, plassering og utforming

Bebyggelsen skal ha saltak eller annet skråtak mellom 21 og 35 grader. Mønehøyden skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Møneretning skal i hovedsak flukte med terrenget. Bebyggelsen skal ha ikkereflekterende takteking. Garasjer og carporter tillates oppført med flatt eller tilnærmet flatt tak. Utnyttelsesgrad for hvert felt skal ikke overskride BYA angitt på plankartet.

Frittstående garasjer tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 2,5 m over gjennomsnittlig terreng. Parallellstilte garasjer tillates oppført inntil 2,0 m fra regulert veiareal. Normalstilte garasjer skal plasseres 6,0 meter fra veiformål.

For felt BF1, BF2a, BF3a, BF6a, BF6b og BF7 kan det tillates at bebyggelse plasseres helt inn i nabogrensa, der naboeiendommen er regulert til boligformål.

3.2 Utforming av bebyggelse og grad av utnytting

Boligfelt BF1

Innenfor hver tomt i felt BF1 skal det oppføres bebyggelse med minimum to boenheter, hvorav den ene skal utformes slik at TEK 10 sine krav om krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas.

Boligfelt BF2, BF3, BF4 og BF9

Innenfor hver tomt i feltene BF2, BF3, BF4 og BF9 skal det oppføres boliger med minimum én boenhet.

Boligfelt BF5

Innenfor felt BF5 skal det oppføres lavblokk. Bebyggelsen skal inneholde minimum sju boenheter, som skal utformes slik at TEK 10 sine krav om krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas. Minimum én parkeringsplass per boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Resterende parkeringsplasser skal opparbeides innenfor byggefeltet. Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 3,8 meter og en minimum lengde på 5 meter.

Boligfelt BF6 og BF7

Innenfor felt BF6 og BF7 skal det oppføres en bolig på hver regulerte tomt.

Boligfelt BF8

Innenfor felt BF 8 skal det oppføres lavblokk over fire etasjer inklusive kjeller og loft. Bebyggelsen skal inneholde minimum fire boenheter. Minimum 50 % av boenhetene skal utformes slik at TEK 10 sine krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas. Hver boenhet skal ha minimum én parkeringsplass i parkeringskjeller. Resterende parkeringsplasser skal opparbeides innenfor byggefeltet. Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 3,8 meter og en minimum lengde på 5 meter.

§ 4 UTEAREAL

Uteareal f_L1 – f_L5 er felles for alle boliger i planområdet, samt for eiendommene 260/5, 260/48, 260/49, 260/50, 260/62, 260/63, 260/67, 260/84, 260/85, 260/96. Felles uteareal skal være utformet etter prinsippene om universell utforming. Dersom dette ikke lar seg gjøre overalt, må det begrunnes og dokumenteres.

§ 5 RENOVASJONS- OG ENERGIANLEGG

5.1 Renovasjonsanlegg

f-R skal være felles for hele planområdet og skal benyttes til avfallshåndtering. Avfallsløsningen skal være i form av nedgravde konteinere og være tilpasset prinsippene om universell utforming.

5.2 Energianlegg

Området o_E1 avsettes til nettstasjon for planområdet.

Området o_E2 avsettes til "bakke-til-luft"-anlegg.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Vei

f_V er felles for alle boliger i planområdet. Eiendommene gnr. 260, bnr. 7, gnr. 260, bnr. 31, gnr. 260, bnr. 32, gnr. 260, bnr. 52 og gnr. 260, bnr. 94 skal ha atkomst fra offentlig vei via f_V.

f_V skal utformes som atkomstvei A1 i henhold til håndbok 017 med dekkebredde 4,0 meter og regulert bredde 5,0 meter. Fortau skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter. Innkjøring til byggeområde BF5 er dimensjonert med dekkebredde 3,5 meter og regulert bredde 4,0 meter. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates der terrenget tilsier det. Maksimal stigning kan være 10,5%.

6.2 Vann og avløpsplan

Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for vei, vann og avløp. Vann- og avløpsplan skal vise avløpssystemet helt til Trondheimsfjorden. Det må dokumenteres kapasitet både for overvanns- og spillvannsløsninger. Både renseanlegg (slamavskiller) og utslippstillatelse til Trondheimsfjorden skal inngå i avløpsplanen. Arbeidet skal utføres i samråd med Trondheim kommune, som også skal godkjenne planen.

6.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Slamavskiller for spillvann skal etableres i området f_AV. Området kan også brukes til snøopplag.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Felles grønnstruktur

Felles grønnstruktur f_G1 – f_G6 er felles for alle boligene i området. Arealene skal opparbeides med sti.

7.2 Turvei

Turvei f_T1 er felles for alle boligene i området. Det kan opparbeides turvei gjennom området i tråd med reguleringsplanen.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

f_L1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF1.

f_L2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF2 og BF4.

f_L3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF3 og BF8.

f_L4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF6.

f_L5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF7.

8.2 Opparbeidelse av grønnstruktur

f_G1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i området.

f_G2 og f_G6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF5.

f_G3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF4.
 f_G4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF3 og BF8.
 f_G5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF7.

8.3 Renovasjon

Før det gis brukstillatelse for første bolig i området skal f_R opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

8.4 Anleggsvirksomhet og riggplass

Riggplass skal legges til regulert byggeområde eller fellesareal som ikke er opparbeidet. Plassering avklares ved søknad om tillatelse til byggetiltak. Riggplass innenfor område regulert til LNFR tillates ikke.

8.5 Utbyggingstakt og skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.6 Forurensset grunn og behandling av matjord

Før det gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

Det skal utarbeides en plan for disponering av matjord på arealet. Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til landbruksformål.

8.7 Vei

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før følgende tiltak er gjennomført:

- Opparbeidelse av fortau langs kommunal vei fra fylkesvei 707 til atkomstvei til planområdet.
- Oppgradering av kommunal vei på strekningen fra fylkesveien og til nordligste grense på eiendommen gnr. 259, bnr. 93 (grendehuset). Kommunal vei skal opparbeides til kommunal standard og i henhold til reguleringsplan R0221.
- Etablering av opphøyde gangfelt.

8.8 Vann og avløpsplan

Tiltak etter vann- og avløpsplanen skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger i området.

8.9 Kulturminner

Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplanen, skal det foretas arkeologisk granskning av de berørte automatisk fredede kulturminnene id 130618 og 130619 i planområdet.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

8.10 Anleggsperioden

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

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor: Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

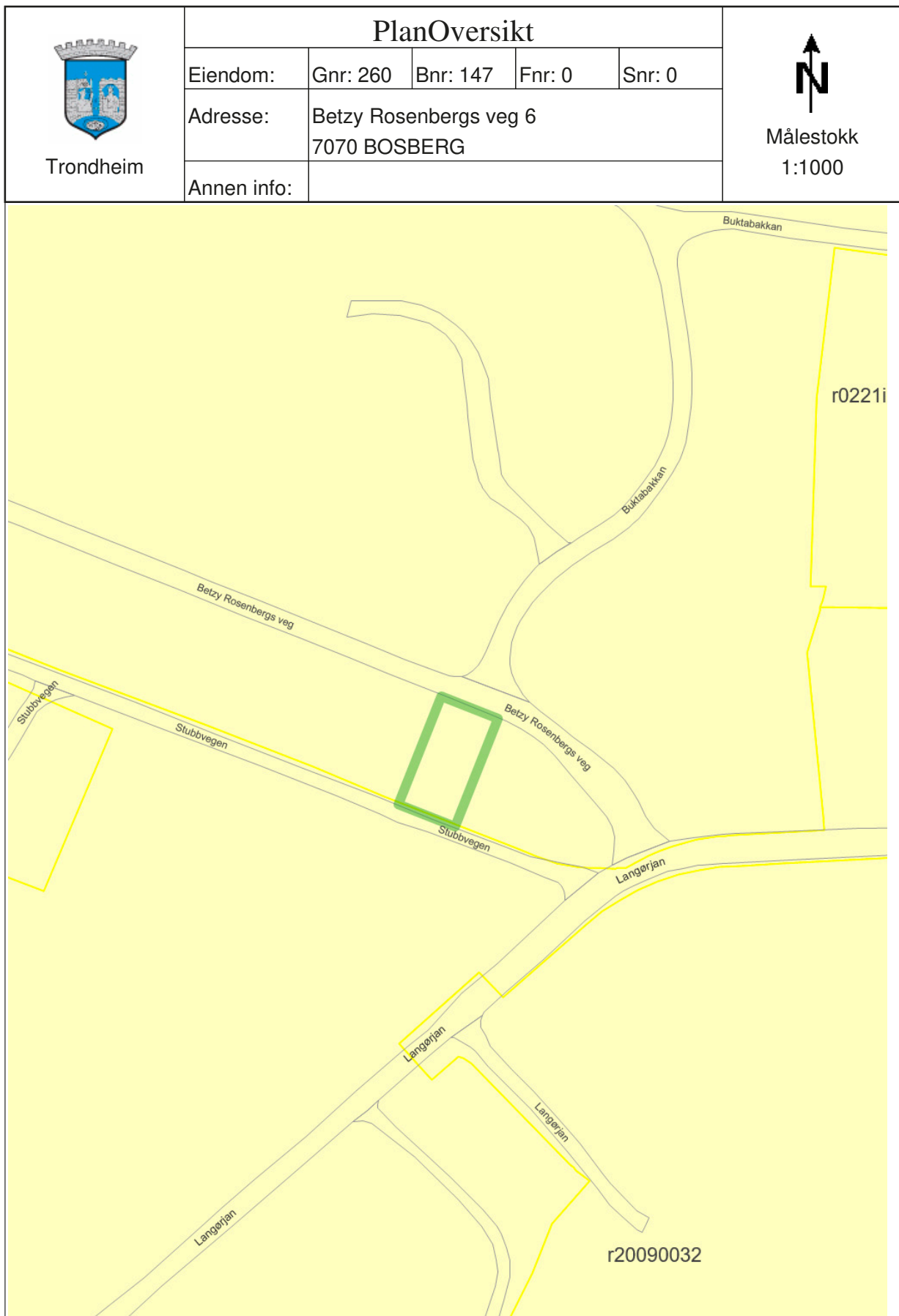
8.11 Nedgraving av høyspent

Eksisterende høyspentledning over planområdet skal legges i bakken før det gis igangsettingsstillatelse for byggetiltak i byggefeltene BF6, BF7 og BF8.

8.12 Geoteknisk prosjektering

Med søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk prosjektering.

Vedlegg: Tillatelse til inngrep i automatiskfreda kulturminner, jf. kutturminneloven § 8 fjerde ledd, datert 27.06.11





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Betzy Rosenbergs veg 6
7070 BOSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre