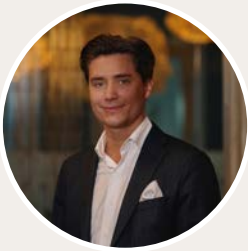




aktiv.

Sverdrups vei 59D, 7020 TRONDHEIM

**Herskapelig og lekker leilighet
med fantastisk utsikt | Populært
boområde | Lave felleskostnader |
Terrasse | Parkering.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Felleskostn.: Kr 707,-
Selger: Rannveig Fjellvang Ljønes
Torgeir Støen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total 102/108 kvm
Tomtstr.: 618.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 422, bnr. 234
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1710250195

Velkommen til Sverdrups vei 59D!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Sverdrups vei 59 D - Her får man en unik leilighet med fantastisk beliggenhet. Leiligheten kan by på en av byens beste utsikter. Leiligheten har en gjennomgående god standard. Romslig leilighet på hele 102 kvm med en moderne stil.

Verdt å merke seg:

- Felles terrasse.
- Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.
- Vedovn som gir godt med varme på kalde vinterdager.
- Lys og romslig stue på 28,5 kvm med en unik utsikt mot byen.
- Flott kjøkken fra 2007 (Malt opp 2025) med rikelig skap- og benkeplass.
- Romslig soverom med gode oppbevaringsmuligheter, samt ekstrarom som i dag brukes til kontor/gjesterom.
- Sameiet er nå i gang med å skifte bordkledning på 3 av 4 vegger. Denne kostnaden har selger allerede betalt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	42
Egenerklæring	45
Tilstandsrapport	50
Energiattest	69
Byggetegninger	70
Midlertidig brukstillatelse	82
Ferdigattest	85
Reguleringskart	93
Reguleringsbestemmelser	100
Planoversikt	106
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 102 m² - Entré, soverom, bad, omklingsrom, kjøkken og stue.

BRA-e: 6 m² - Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. TBA (Terrasse- og balkongareal) ikke medtatt da dette opplyses og være del av felles areal med øvrige boenheter, videre fungere areal utenfor inngang som felles adkomst til bod areal i underliggende etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

618.2 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært fint til på Byåsen i et område kalt Sverresborg . Sverresborg er et boområde vest for Byåsveien som grenser til Nyborg/Havstad mot nord og Bymarka mot vest. Med sentral beliggenhet på Byåsen har leiligheten kort veg til det meste av fasiliteter. Blant annet til Butikksenter, Bymarka, Kollektivtilbud, Høyskole/Universitet og idrettsanlegg.

Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Ikke langt fra leiligheten ligger Theisendammen og Kyvannet hvor det er svært populært å bade eller gå tur på varme sommerdager. For

den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber som byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball. Det er også bredt utvalg dersom man ønsker å trene på treningssenter.

Bare 200 meter fra leiligheten har man Byåsen Butikksenter med blant annet REMA 1000, Apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og Café. Kong Sverre med blant Vinmonopol og dagligvarehandelen Meny like ved.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Åsveien skole og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder.

Skolekrets

Enkel tilgang på Høyskoler og Universitet. Med fin plassering på Sverresborg er det enkelt å komme seg til de aller fleste Høyskoler og Universitet. Det er sykkelavstand med slak nedoverbakke til NTNU, samt sykkelveg til Handelshøyskolen BI. Direktebuss til både NTNU og BI med hyppige avganger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Joachim Helseth Dalum

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Helseth Dalum opplyser om følgende byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse: Påkobling av strøm og speil ved servant. Arbeid utført av Skansen Elektro.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sameiet har fått pålegg om å sette opp brannstige på taket. Vi har også fått beskjed v branninspeksjon om at det er behov for nye fliser/plater i peisen på kjøkkenet.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utbedring av kledning vegg nordre.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sameiet planlegger utbedring av kledning mot Byåsveien 2026, samt montering av brannstige. Mye av arbeidet gjøres av medeiere i sameiet. Avklares videre med sameiet.

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:

VINDUER OG DØRER

Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer.

Anbefalt tiltak: Det må påregnes hyppig vedlikehold av vinduer i tiden inntil en utskiftning. Det anbefales å undersøke med sameiet om vedlikeholdsplikten.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. målte avvik kjøkken/stue. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalt tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

ILDSTED/SKORSTEIN INNENDIG I BOLIGEN

Pipa framstår med stedvis mangelfulle fuger i forbindelse med tetting etter gjennomføringer. Utover dette opplyses pipa og fungere som tiltenkt. Videre opplyses det at pipa er felles for flere enheter.

Anbefalt tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

ELEKTRISK

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Anlegget framstår uten synlige skader, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

VENTILASJON

Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende.

VÅTROM OPPSUMMERING AV OVERFLATER

Gulvet har svakt fall mot sluk i vaskeroms del og er relativt flatt i resterend områder. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalt tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men rommet bør benyttes videre med tett dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

OPPSUMMERING AV MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefalt tiltak: Rommet fungerer med påviste avvik, men grunnet alder på tettesjikt bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre anbefales jevnlig ettersyn med overflater for og kunne avdekke en eventuell negativ utvikling og tiltak vurderes fortløpende.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Felles parkeringsplass med de øvrige seksjonseierne.

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

INFO OM SAMEIET

Selger opplyser at det har vært et godt og fleksibelt samarbeid mellom enhetene i sameiet. Arbeid og vedlikehold har i hovedsak blitt løst i fellesskap, og fordelingen har i stor grad skjedd basert på initiativ, evne og ønske. Det har vært lite behov for innleid hjelp, med unntak av noe bistand fra en bekjent snekker ved større tiltak.

Ved tidligere prosjekter, som bytte av kledning, har beboerne selv bidratt med

organisering og praktisk arbeid, og det beskrives som en samarbeidsvillig og løsningsorientert gruppe. I tilfeller der enkelte ikke har hatt anledning til å bidra fysisk, har det vært akseptert at man heller bidrar med en større andel av materialkostnadene.

Selger opplyser videre at dyrehold er uproblematisk, og at hagen egner seg godt for dette.

Sameiet er per i dag ikke aktivt med styre, og det foreligger ikke vedtekter, budsjett og regnskap.

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

- Elektrisk.
- Vedfyring.

Energikarakter

G

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 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 23 844

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 juni 2025 på kr 1 987 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 104 147

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 416 588

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Boenheten

Eierbrøk

104/342

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Husforsikring: kr 707

Forsikringsselskap: Storebrand // Polisenummer: 8993347

Ellers avklares og deles kostnader til fellesareal i sameiet fortløpende ved behov.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 707

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 422, bruksnummer 234, seksjonsnummer 2 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:

5001/422/234/2:

HEFTELSE

15.09.2005 - Dokumentnr: 19713 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

15.09.2005 - Dokumentnr: 19713 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 104/342

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 og 2

RETTIGHETER

11.05.2009 - Dokumentnr: 329384 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:422 Bnr:235

Bestemmelse om bebyggelse

11.05.2009 - Dokumentnr: 329428 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:422 Bnr:339

Bestemmelse om bebyggelse

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og påbygg, samt oppdeling fra 2 til 3 boenheter og bruksendring den 06.10.2015

Det er utstedt innflyttingstillatelse den 17.03.1914

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.03.1914.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner, blant annet til boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø:

PlanID: r0307

Plannavn: Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumsgården)

Vedtaksdato: 16.11.1932.

PlanID: r0307e

Plannavn: Dyrborgvegen 44, 46, 48

Vedtaksdato: 06.02.1935.

PlanID: r0426

Plannavn: E6 Osloveien
Vedtaksdato: 31.08.2006.

Eiendommen er også omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen ligger i byggesone 3 og i hensynssone 3.10 for bevaring av kulturmiljø (Sverresli).

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen:
PlanID: r20160037
Plannavn: Dyrborg gnr/bnr 421/272, 422/228 m.fl.
Formål: Planforslaget har som hensikt å tilrettelegge for variert boligbebyggelse i en bratt østvendt skråning.

ANTIKNVARISK KLASSIFISERING

Eiendommen ligger i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og har antikvarisk klassifisering C. Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Adgang til utleie

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

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

108 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 409 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 412 300 (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 108 600

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.08.2025



Sverdrups vei 59D

1. Etg



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





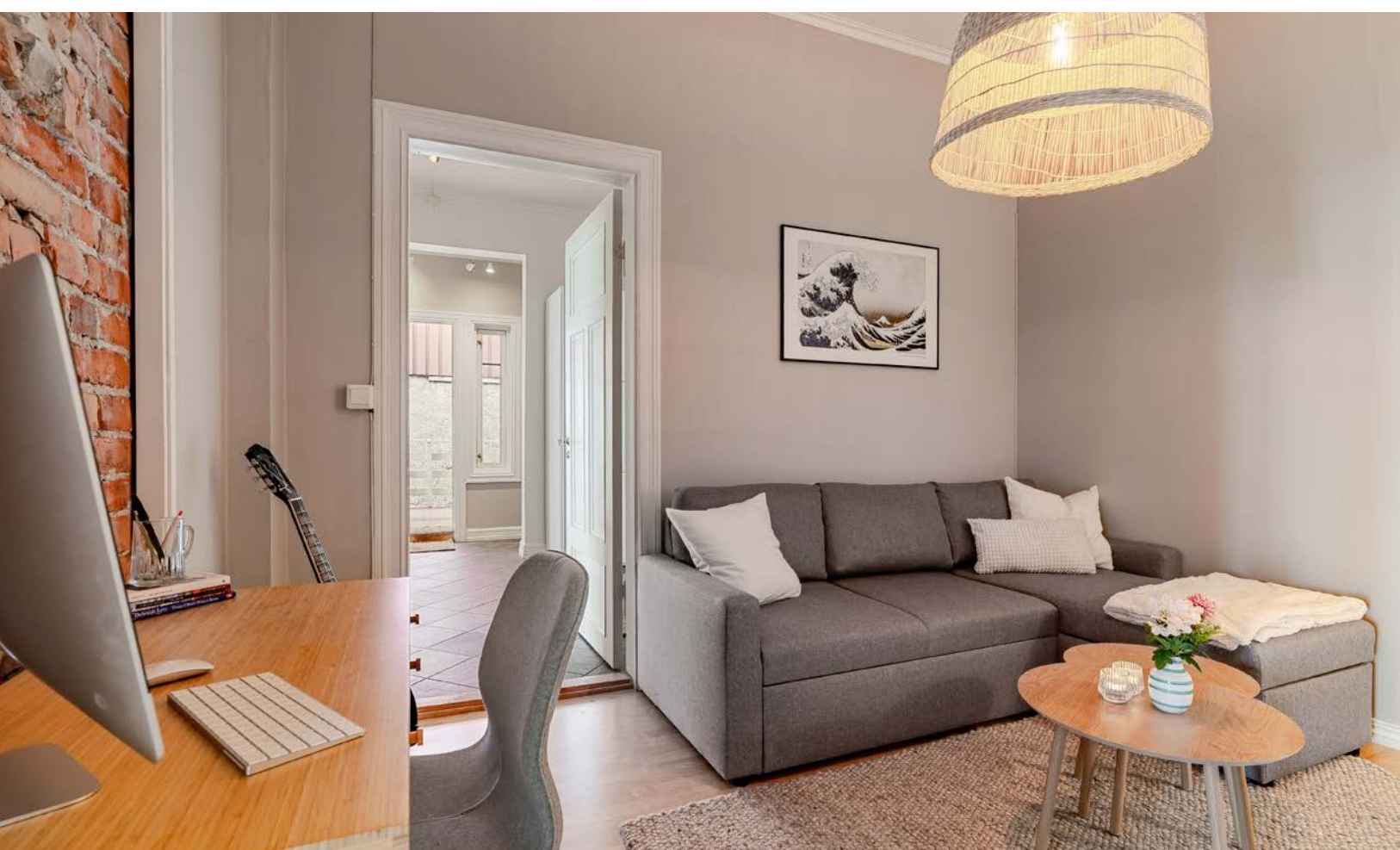




































Vedlegg

Nabolagsprofil

Sverdrups vei 59D - Nabolaget Utsikten/Sverresborg skole - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nyveibakken Linje 3, 26, 52, 53, 105	4 min 0.3 km
Nyveibakken Linje 9	4 min 0.4 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	15 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 3.6 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	13 min 1.2 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Birralee International School Trondheim (... 289 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	14 min 1.1 km
Skansen Videregående Steinerskole	16 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

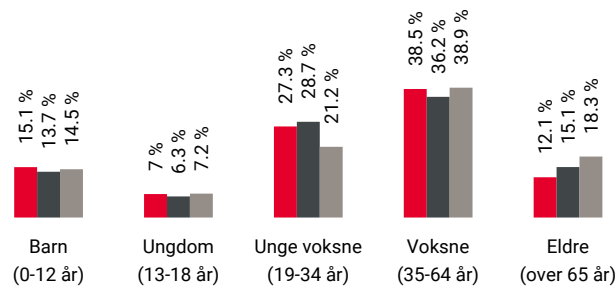
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utsikten/Sverresborg skol...	1 551	756
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min 1.1 km
Sverresborg Allé barnehage (0-5 år) 13 barn	14 min 1.1 km
Sverresborg barnehage (1-5 år) 88 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Ilevollen Søndagsåpent	13 min 1.1 km
Bunnpris Ila Søndagsåpent	13 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



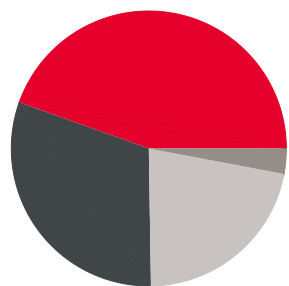
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

⚽ Åsveien skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
⚽ Sverresborg skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, basket, håndball	1 km	
🚴 Nidarø Treningssenter	18 min	🚶
🚴 EasyFit Ilsvika	19 min	🚶

Boligmasse



45% enebolig
31% rekkehus
3% blokk
22% annet

«Navnet på nabolaget sier det meste ?
Utsikten :) Nærhet til bymarka, by og
sjø er også viktig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

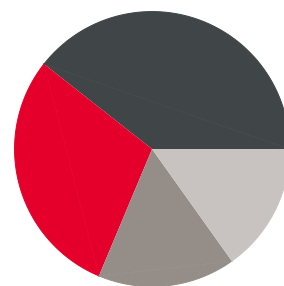
21 min 🚶



Apotek 1 Sverresborg

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



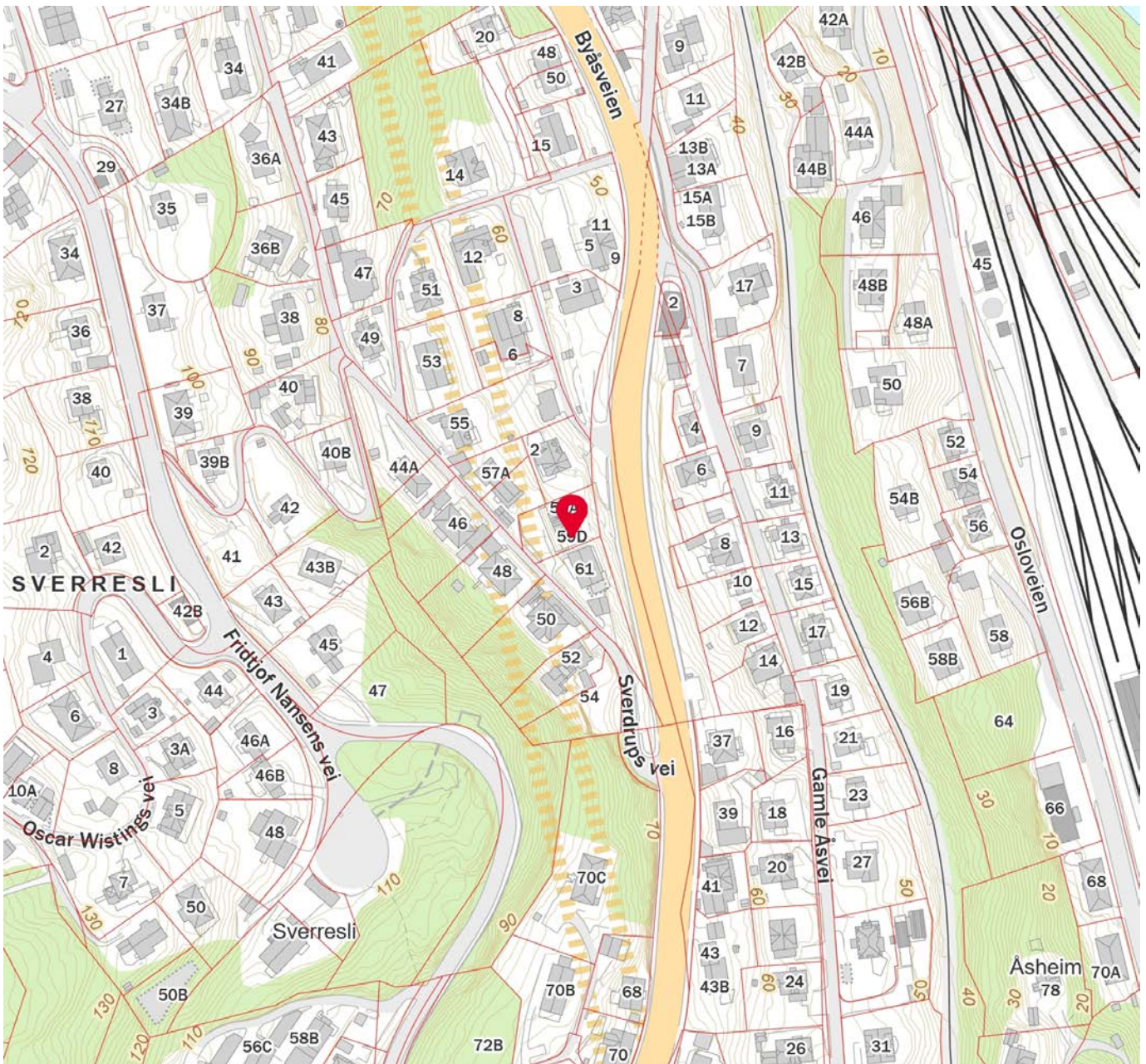
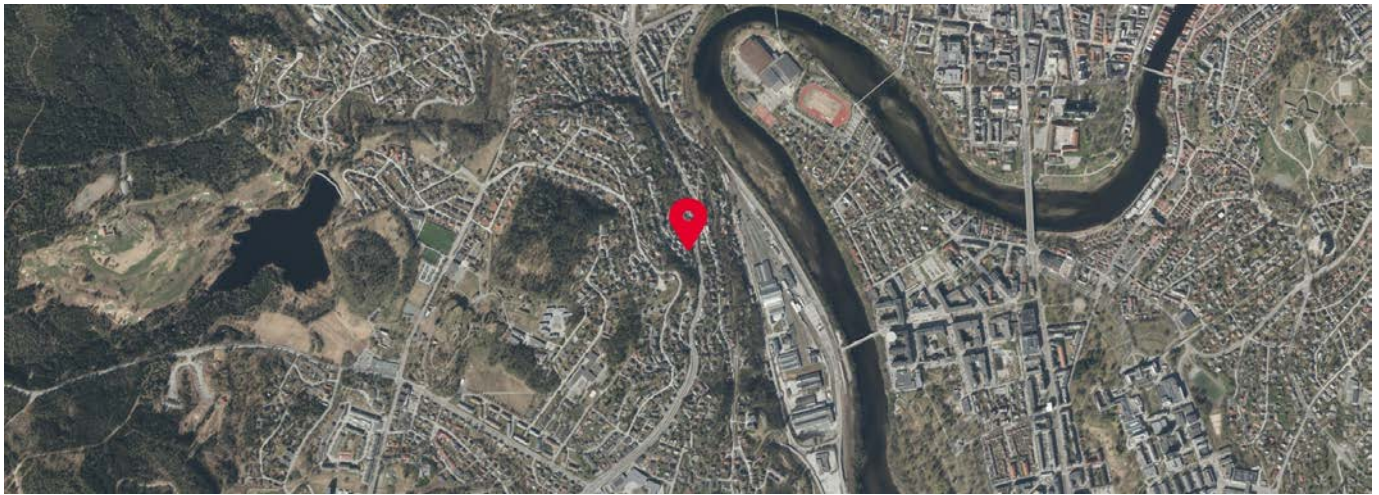
0%

47%

Utsikten/Sverresborg skole
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250195	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torgeir Støen	Rannveig Fjellvang Ljønes
Gateadresse	
Sverdrups vei 59D	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250195

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Påkobling av strøm og speil ved servant
Arbeid utført av	Skansen Elektro

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har fått pålegg om å sette opp brannstige på taket. Vi har også fått beskjed v branninspeksjon om at det er behov for nye fliser/plater i peisen på kjøkkenet.
--

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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

utbedring av kledning vegg nordre

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet planlegger utbedring av kledning mot Byåsveien 2026, samt montering av brannstige. Mye av arbeidet gjøres av medeiere i sameiet. Avklares videre med sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250195

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: 1710250195

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir Støen	5575bf1397c0536b13a50e 0f6736b34b33a58eeb	04.08.2025 20:36:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rannveig Ljønes	1c37338f4f45e7f7e3fa687 f174c5c3dfcbbea02	04.08.2025 20:35:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250195

- 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>

Sverdrups vei 59D 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1913

BRA: 102 m²

BRA-i: 102 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

5

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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/33650>

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.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer.

TG-2 grunnet alder og påviste avvik.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes hyppig vedlikehold av vinduer i tiden inntil en utskiftning.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er kjent om vinduer inngår i eiers eller sameiets vedlikeholdsplikt og det anbefales og undersøke dette med sameiet da dette over tid vil medføre kostender

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

målte avvik kjøkken/stue

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG- 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa framstår med stedvis mangelfulle fuger i forbindelse med tetting etter gjennomføringer. Utover dette opplyses pipa og fungerer som tiltenkt. Videre opplyses det at pipa er felles for flere enheter.

TG-2 grunnet mangelfulle fuger

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Anlegget framstår uten synlige skader, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

TG-2 grunnet mangelfulle samsvarserklæringer og ukjent historikk utover eiers eietid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.

TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har svakt fall mot sluk i vaskeroms del og er relativt flatt i resterende områder. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 grunnet overnevnte avvik og manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved døren.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold rommet benyttes videre med tett dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 er satt da membran har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet fungerer med påviste avvik, men grunnet alder på tettesjikt bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre anbefales jevnlig ettersyn med overflater for og kunne avdekke en eventuell negativ utvikling og tiltak vurderes forløpende.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

Anbefalte tiltak

En kontroll av berederen anbefales

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.7.2025

Rapportdato
18.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Rannveig Fjellvang Ljønes
Navn: Torgeir Støen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Joachim Helseth Dalum Telefon: 95842952
Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: jd@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endringer i målinger.

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: Sverdrups vei 59D, 7020 Trondheim
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 422 Bruksnr: 234 Festenr:
Seksjonsnr: 2 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1913 - I følge eier
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2007	I følge eier ble leiligheten etablert i 2007

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	102	102	0	0	0
Bod i felles areal	6	0	6	0	0
Totalt m²	108	102	6	0	0

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	102	102	0	0	0
Totalt m²	102	102	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	102	102	0	Entre, soverom, bad, omkleddingsrom, kjøkken, stue.	
Totalt m²	102	102	0		

Bygning: Bod i felles areal

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

TBA ikke medtatt da dette opplyses og være del av felles areal med øvrige boenheter, videre fungere areal utenfor inngang som felles adkomst til bod areal i underliggende etasje.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Leiligheten opplyses innredet i 2007.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det ble ikke påvist synlige skader eller symptomer på fukt problematikk. Hulltaking ble gjennomført uten og påvise unormal verdier inne i veggene på omkleddingsrommet	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass Ytterdør med malt overflate	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kontrollerte vinduer fra 1995.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2
Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer. TG-2 grunnet alder og påviste avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes hyppig vedlikehold av vinduer i tiden inntil en utskiftning.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er kjent om vinduer inngår i eiers eller sameiets vedlikeholdsplikt og det anbefales og undersøke dette med sameiet da dette over tid vil medføre kostender

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. målte avvik kjøkken/stue Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG- 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-2	
Pipa framstår med stedvis mangelfulle fuger i forbindelse med tetting etter gjennomføringer. Utover dette opplyses pipa og fungere som tiltenkt. Videre opplyses det at pipa er felles for flere enheter. TG-2 grunnet manglefulle fuger	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.5 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-2

Kjøkkenet framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner.

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenet har mekanisk vifte med avtrekk ut over kokesonen. Ved enkel test på befaringsdagen fungere avtrekket som tiltenkt.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.

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
---	-----

Det ble ikke påvist synlig tegn på at brannskillet ikke er i varetatt, men for en fullstendig vurdering kreves det åpning av konstruksjoner, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyses og være fra leiligheten ble etablert i 2007.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivarettatt. Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger opplyses og være fra Leiligheten ble etablert i 2007.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.9 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
Anlegget opplyses og være fra leiligheten ble etablert i 2007. Utover dette har eier oppgradert deler av anlegget på bad og omkleddingsrom i 2025. Utover dette er det ukjent historikk på anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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-2**

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.

Anlegget framstår uten synlige skader, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

TG-2 grunnet mangelnde samsvarserklæringer og ukjent historikk utover eiers eietid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En kontroll av berederen anbefales

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.

TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlige observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet opplyses etablert i 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har svakt fall mot sluk i vaskeroms del og er relativt flatt i resterend områder. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 grunnet overnevnte avvik og manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved døren.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold rommet benyttes videre med tett dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG-2 er satt da membran har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rommet fungerer med påviste avvik, men grunnet alder på tettesjikt bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre anbefales jevnlig ettersyn med overflater for og kunne avdekke en eventuell negativ utvikling og tiltak vurderes fortløpende.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med servantskap, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Utvendige forhold

Beskrivelse
Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Eier opplyser at det skal igangsettes oppgraderinger av fasader, men det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på hva som skal utføres eller omfanget av arbeidene. Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller opplysninger om hvordan kostander i forbindelse med dette fordeles. Det anbefales derfor og undersøke dette med sameiet da dette i ytterste konsekvens kan få økonomiske konsekvenser for eier av enheten.

6.14 Balkong, terrasse, platting

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

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.16 Toalettrom

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

6.17 Trapp

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

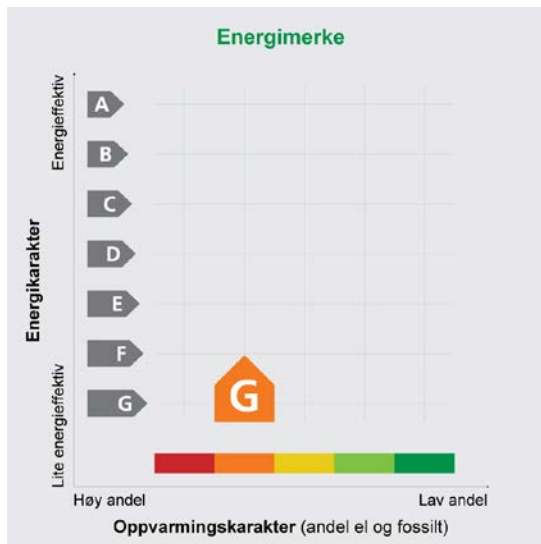
6.18 Vannbåren varme

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Sverdrups vei 59D
Postnr	7020
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	422
Bnr.	234
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-992503
Dato	10.04.2019



Innmeldt av Trond Sandslett ved Takst-Forum Trønderlag A/S

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

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.energimerking.no

Målt energibruk

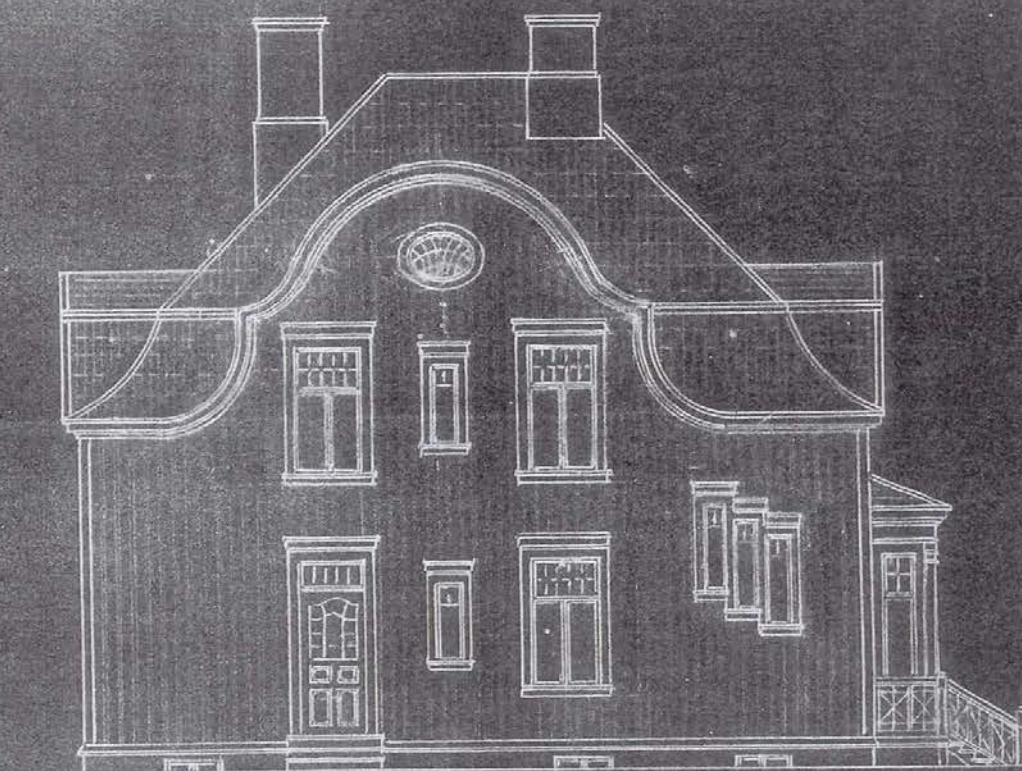
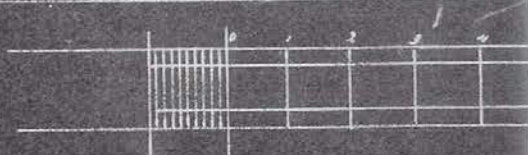
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Sverdrupsvei 59

Kopi AV ARKIVMAT.

- org. tegninger
- godkjente endringer

Villa for frø
Parcel av eiendom



Facade mot vest

gn. Sverdrups
24/4-1912

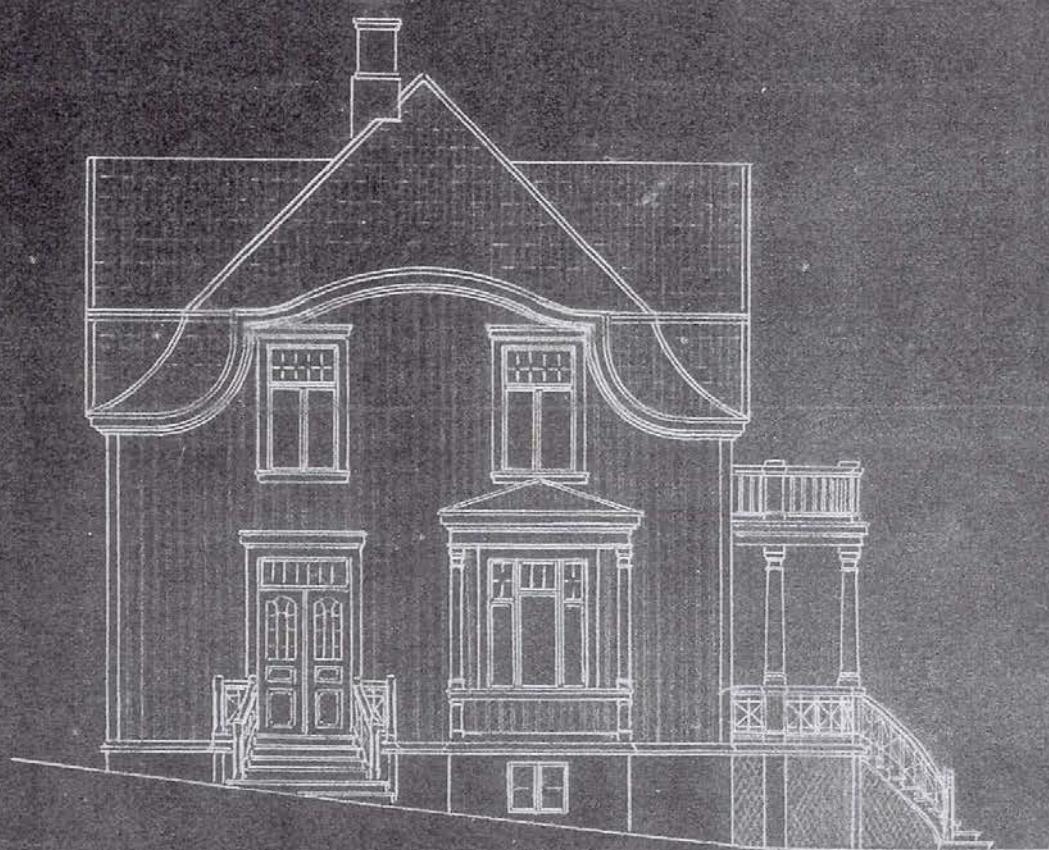


010 P 1 / 47557 Geomatikk
11/33124-1 V4 Sverdrups vei 59 A,

Originale tegninger fra 1912

B Vålshad

Storesti, Asveien



Sædide mot syd



SVERDRUPS VEI 59
GNR. 422 BNR. 234
TILBYGG / BRUKSENDRING OG
OPPDELING

FASADER



MÅL 1: 100



90-06 BYGGESØKNAD
08.12.06

9008-104

SAGA HUS A.S

Jonsvanesveien 64
7851 TRONDHEIM

tel. 91645169
fax. 73969390
post@sagahus.no

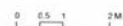


SVERDRUPS VEI 58
GNR. 422 BNR. 234
TILBYGG / BRUKSENDRING OG
OPPDDELING

FASADER



MÅL 1: 100



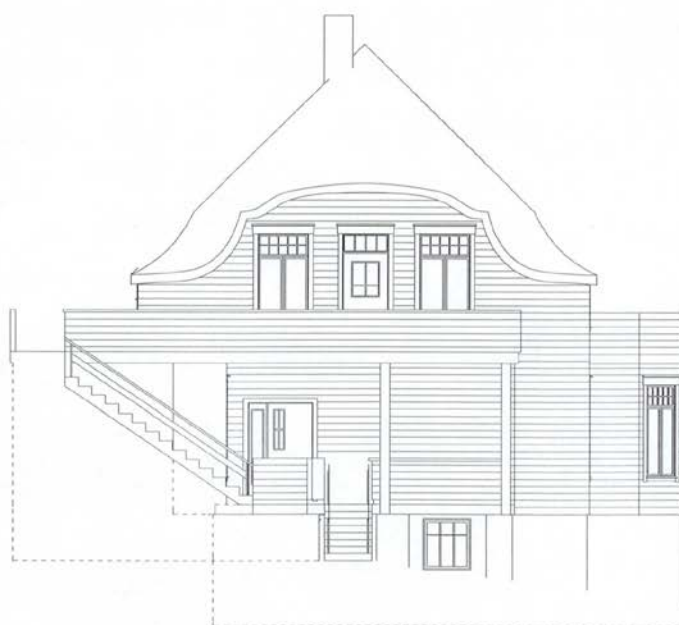
90-08 BYGGESØKNAD
08.12.08

9008-105

SAGA HUS A.S

Jonsvannsvegen 64
7051 TRONDHEIM

tf. 91845169
fax. 73963390
post@sagahus.no



SVERDRUPS VEI 59
GNR. 422 BNR. 234
TILBYGG / BRUKSENDRING OG
OPPDELING

FASADER



MÅL 1: 100



90-08 BYGGESØKNAD
08.12.08

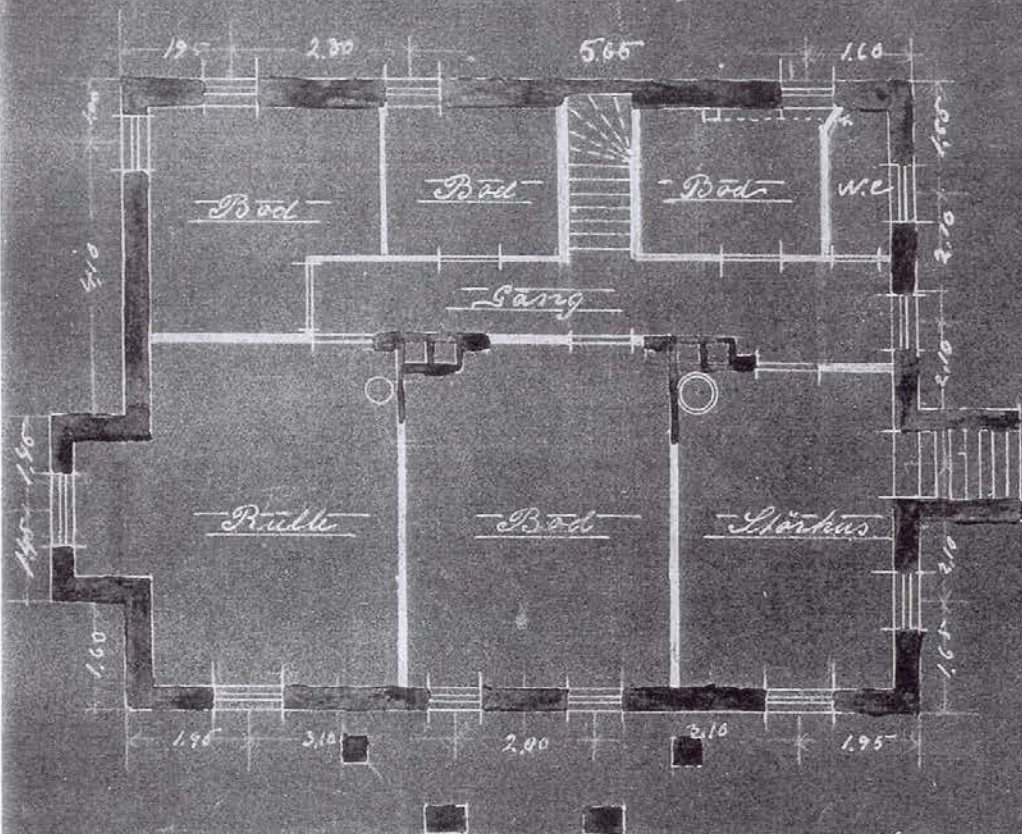
9008-106

SAGA HUS A.S

Jonsvannsvegen 64
7051 TRONDHEIM

tf. 91848199
fax. 73965390
post@sagahus.no

Plan av kjelderen

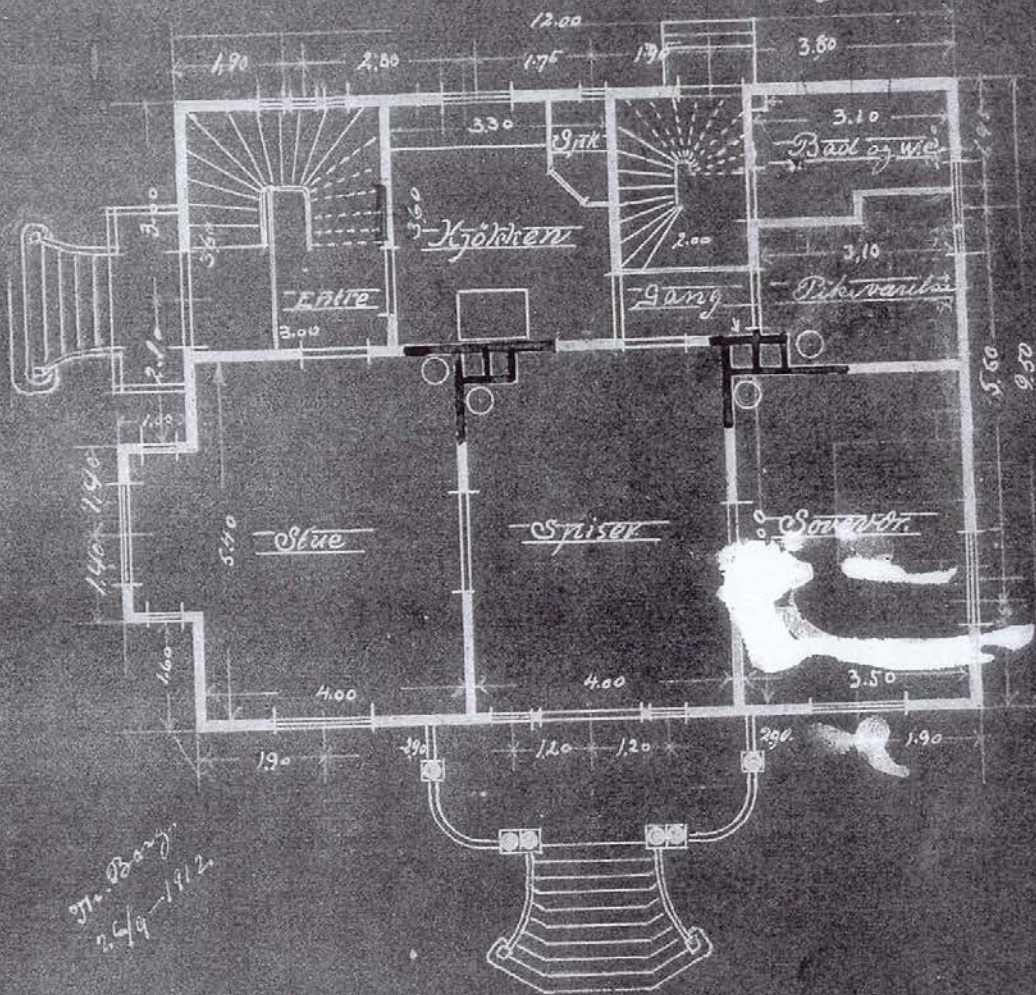


plan kjeller



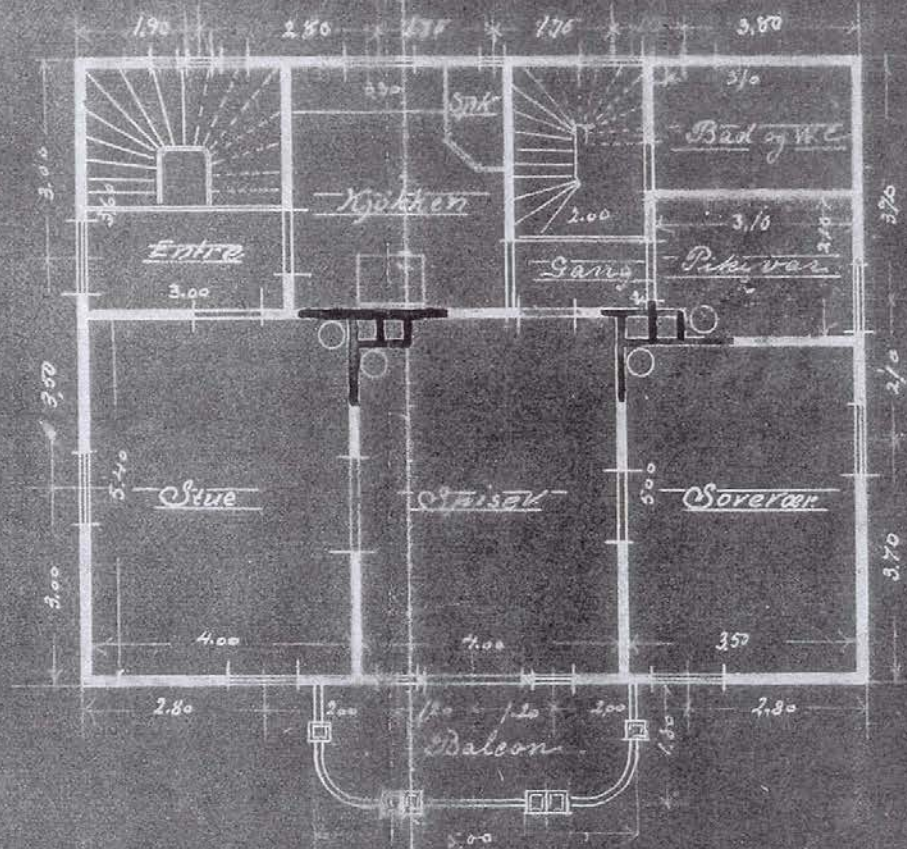
010 P 2 / 47558 Geomatikk
11/33124-1 V5 Sverdrups vei 59 A,

Plan av 1 etage

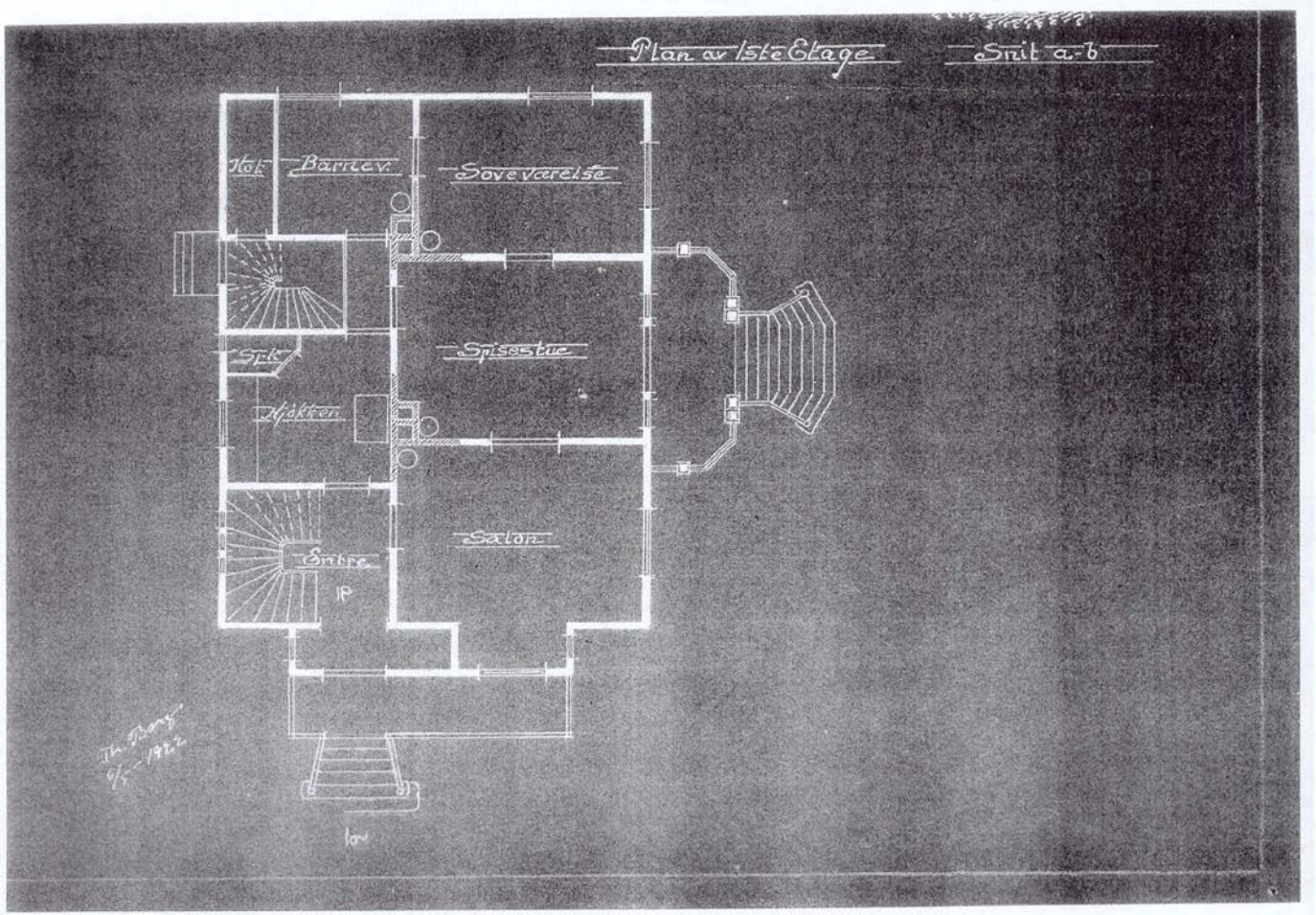


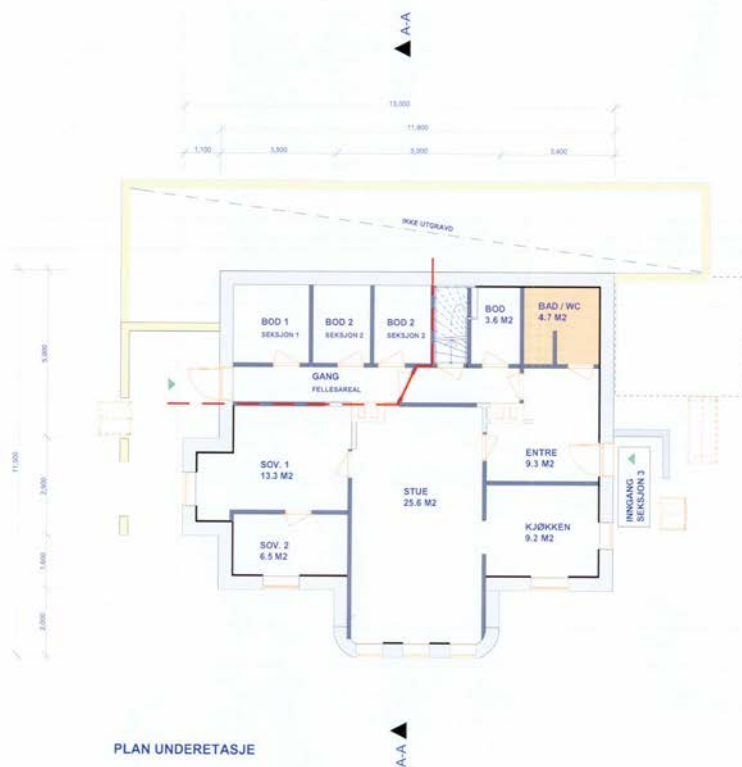
Plan 1. etg

Plan av 2. etage



plan 2. etc





PLAN UNDERETASJE

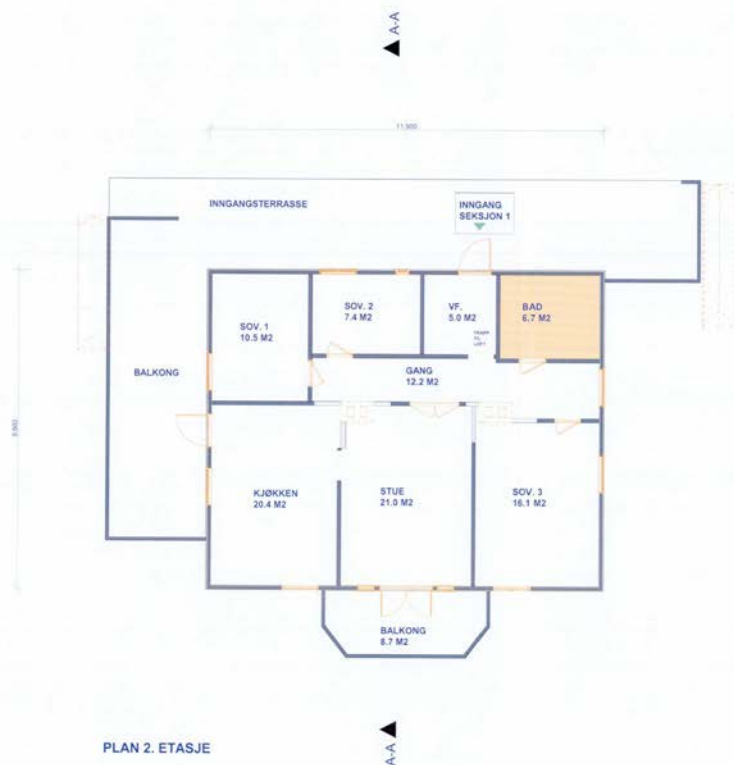
SVERDRUPS VEI 59 GNR. 422 BNR. 234
TILBYGG / BRUKSENDING OG OPPDELING.

PLAN UNDERETASJE

MAL 1: 100 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100
90-08 BYGGESØKNAD 9008-100
08.12.08

SAGA HUS A.S

Johannesveien 54 02 91548100
7551 TRONDHEIM fax 75593300
post@sagahus.no



SVERDRUPS VEI 59 GNR. 422 BNR. 234
TILBYGG / BRUKSENDRING OG OPPDELING

PLAN 2. ETASJE

MAL 1: 100 0 5 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
90-08 BYGGESØKNAD 08.12.08 9008-102

SAGA HUS A.S

Jonsvannvegen 64 07 91548109
7051 TRONDHEIM fax 73693390
post@sagahus.no



SVERDRUPS VEI 59
GNR. 422 BNR. 254
TILBYGG / BRUKSENDRING OG
OPPDELING

SNITT A-A



MÅL 1:100



90-08 BYGGESØKNAD
08.12.08

90-08-103

SAGA HUS A.S

Jonsvamsvigen 64
7951 TRONDHEIM

tf. 91848169
fax. 73969390
post@sagahus.no



Attest Nr. 705

Bygn.kom. J.-Nr. 262/1913

Tegning Nr. 4946

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved
Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No.
nemlig: *Pare. av Sverresli.*

1/2 styk. Villa.

hvilket Eieren *Frk. B. Valstad* har
begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stadsconductørkontor 19

Attest Nr.

Fra Sundhedskom.s Formand.

Byg.kom. J.-Nr.

Til Trondhjems Stadsconductør.

Tegning Nr.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr.

meddeles

Villa hos paret av Sverrestli

tillh. B. Walstad.

Yard- og aalgjæledninger m. m.
er besigtiget og fundet at være i
orden. Kenderen i gaardsplassen mang-
ler.

Thoms stadsingeniørkontor 13-14
Thoms Oehl



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3217/15

Saga Hus AS
Jonsvannsvegen 64

FERDIGATTEST

N-7051 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Kristine J. Gulliksen

Vår ref.
11/33124
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Øyvind Dreier

Dato
06.10.2015

Sverdrups vei 59 A, ferdigattest for tilbygg og påbygg, samt oppdeling fra 2 til 3 boenheter og bruksendring

Byggested: **Sverdrups vei 59 A** Gnr./Bnr.: **422/234**
Bygningsnummer: **182203165**
Ansvarlig søker: **Saga Hus AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Sverdrups vei 59**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 01.10.2015.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4527/11 og FBR 2584/14.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
11/33124

Vår dato
06.10.2015

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Kristine J. Gulliksen
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Sameiet Sverdrups vei 59, Postboks 6143, Sluppen, 7435 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De 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 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

TRONDHEIM, 19.08.05

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner

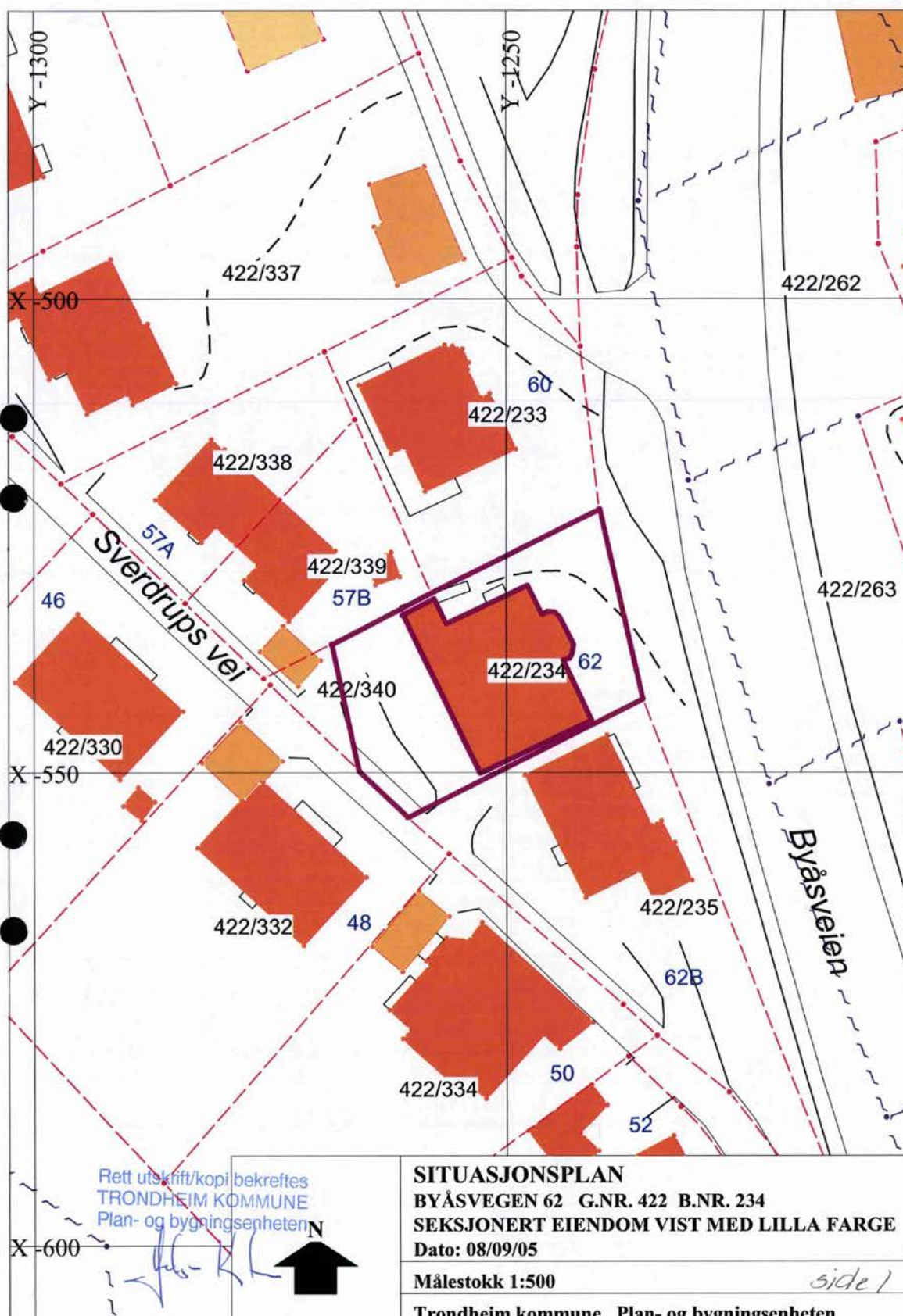
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

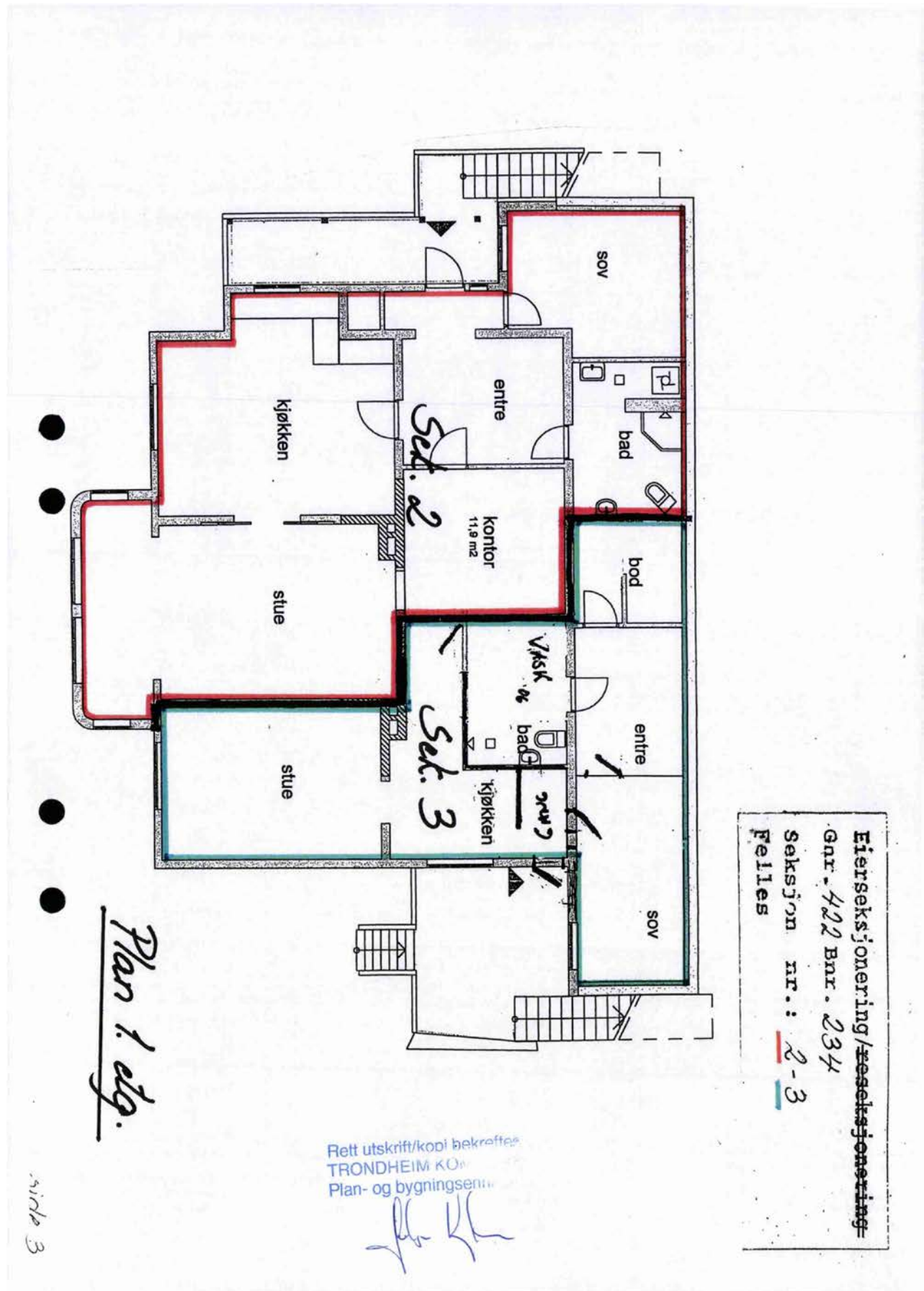
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
422	234
Trondheim kommune	
Dato	Stempel og underskrift
12.09.2005	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten <i>Lauri Arne</i>

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

Samt OK





TRONDHJEM

FORSLAG TIL REGULERINGSPÅN
FOR VESTBYEN.

UDARBEJDET I SAMMENHÆNG MED DE
KONGELIGE KOMMISSIONER OG
STADENS FÆLLESKAB
AAR 1862



BEKENDTELSER





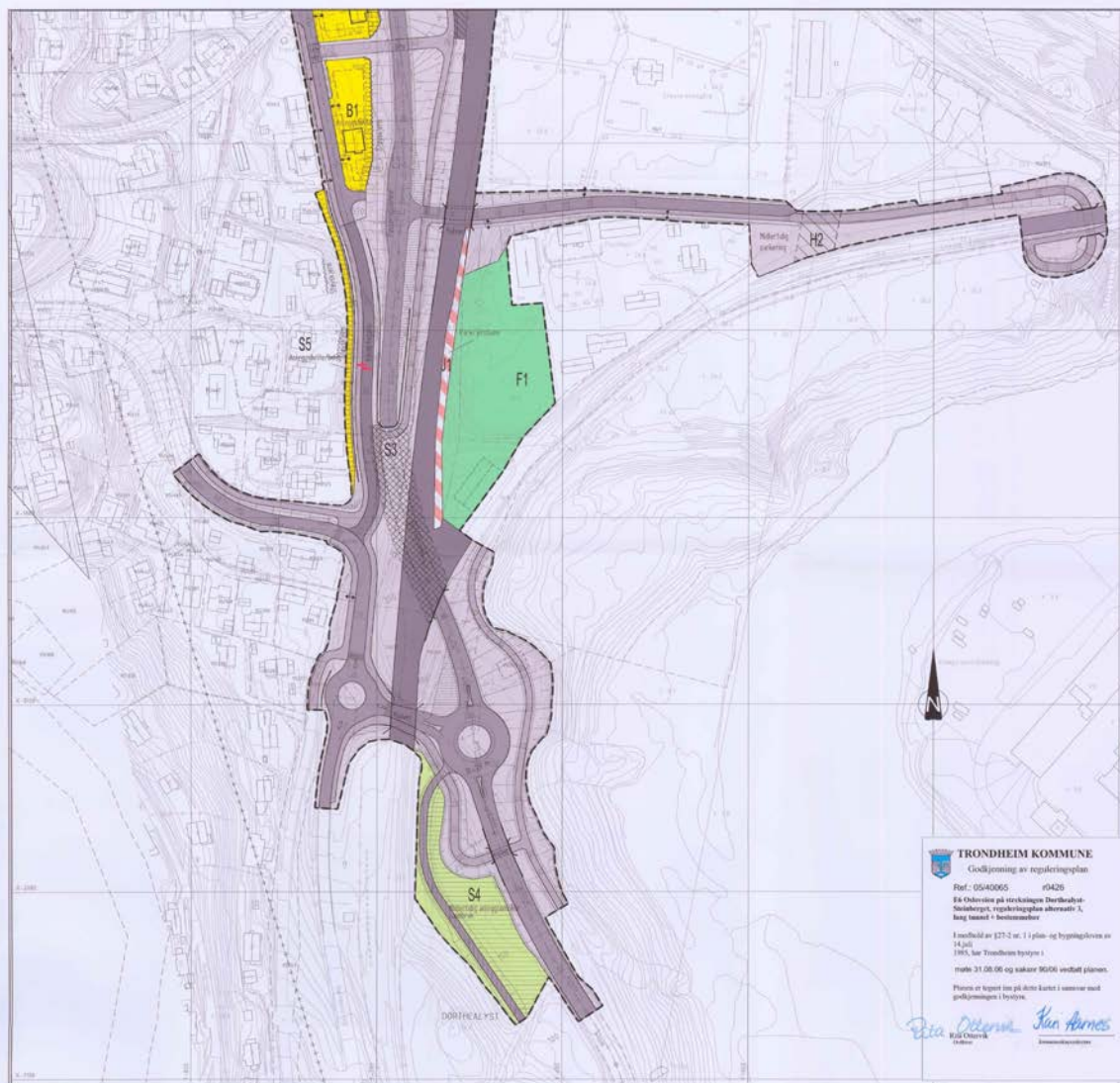
G 08 0 G
r0307e Psak Kar



307e

FORSLAG TIL TANTEBEDELING PÅ EN DEL AV
EIENDOMMEN "SVERRESLI"
M-1:1000.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR 31/1-35



TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL, skissert av nam

BYGNINGSOMRÅDE
OPM. § 25, 1. ledd nr. 12
Bygninger for bolig
Bygninger for næringsvirksomhet

LANDSKAPSSOMRÅDE
OPM. § 25, 1. ledd nr. 21
Områder for park- og rekreasjon

OPPTENTLIGE TRANSPORTOMRÅDER
OPM. § 25, 1. ledd nr. 32
Kjøring
Stig- og sykkelsti, ferje
Buss og regional
Parkeringssoner
Landbruk, næring

OPPTENTLIGE FRIOMRÅDER
OPM. § 25, 1. ledd nr. 43
Park

FAREROMRÅDE
OPM. § 25, 1. ledd nr. 51
Regulert område

SPECIALOMRÅDE
OPM. § 25, 1. ledd nr. 61
Tunell L1
Tunell L2
Kanal L3
Bryggeanlegg
Regulert område, utbygget
Industriell regulering
Fiskehavn
Prestegård

HELLEOMRÅDE
OPM. § 25, 1. ledd nr. 71
Fiskeanlegg
Fiskeanlegg

KOMMUNALE OMRÅDER
OPM. § 25, 2. ledd
Park/landbruk

LEKESYMBOLENE
PLANENS BEGRANSNING
TEKNISSKE PLANBEGREPER
FAREROMRÅDE
BYGNINGSOMRÅDE
REGULERT SENTEROMRÅDE VED
STREKKESTREK
Kanal

ANVENDT AV ANVENDT
BYGNING AV BEBYGGELSE I SIKKERHETSOMRÅDE
BYGNING AV SIKKERHETSOMRÅDE

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
for E6 Osloveien på strekningen
Dorthalyst - Steinberget
Alternativ 3: Lang tunnel

MALESTOKK
1:1000
KARTBLAD

REVISJONER	DATE	SKAL	DATE	SKAL
1	16.06.2006	SKAL		

Saksbehandling i PL. PLAN- OG BYGNINGSLOV

DATE	SKAL
03.11.2005	SKAL
11.01.2006	SKAL
20.03.2006	SKAL
28.03.2006	SKAL
11.06.2006	SKAL
17.08.2006	SKAL
31.08.2006	SKAL

Statens vegvesen
Region midt

RAHØLL
Anders Vabø, T. 2.2

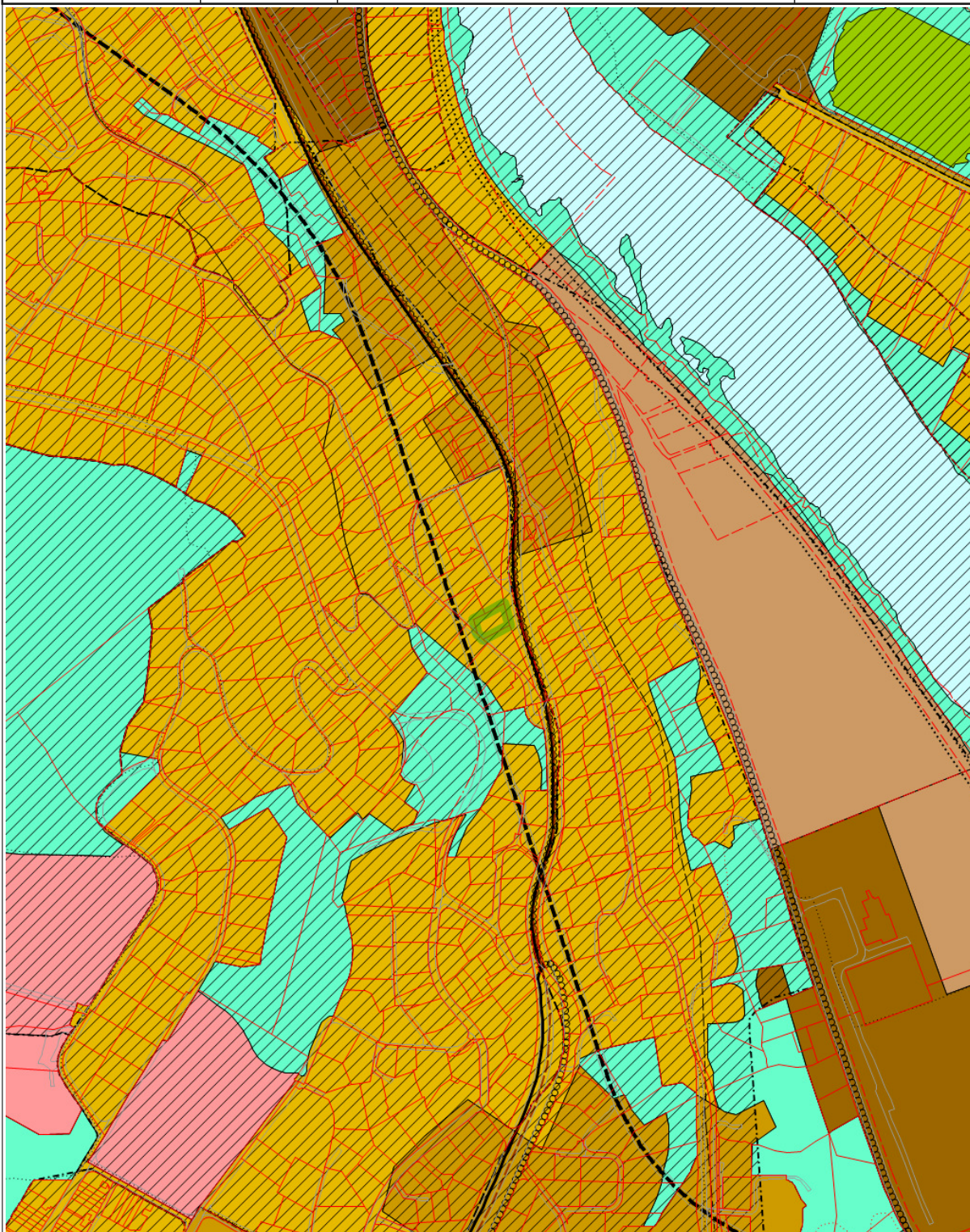
REGUL. PLAN NR.
R0426
TEGN. SAKSBEH.
HJØRN

DATE: 04.05.2006





 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 234	Fnr: 0		Snr: 2
	Adresse:	Sverdrups vei 59D 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					



R 307, stadfestet 16.11.32

Vedtekter for reguleringsplan for Vestbyen i Trondheim og tilstøtende strøk av Strinda herred (strøket Stavne-Willumsgården), dog således at reguleringen av Stavnehalvøen ikke omfattes av stadfestelsen.

I tilknytning til reguleringsplanen approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av Strinda Herredsstyre i møte den 7. oktober 1952 vedtatte vedtekt for strøket Villumsgården-Stavne sålydende :

" I strøk for åpen bebyggelse kan bygningsrådet tillate at bygging trekkes lenger inn på tomten enn byggelinjene viser."



R 426

Arkivsak: 05/40065

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for ny Oslovei på strekningen Dortealyst – Steinberget, alternativ 3: lang tunnel fra Cecilienborg.

Planen er datert:	26.06.2006
Siste dato for revisjon av planen	:26.06.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:05.07.2006
Dato for bystyrets vedtak	:31.08.2006

§ 1 PLANENS AVGRENSNING OG FORMÅL

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor de områdene som på plankartene, merket reguleringsplan nr 1 - 4, er vist med reguleringsgrense.

Formålet med planen er å legge til rette for omlegging og ombygging av Osloveien med tilknytning til Nordre avlastningsveg i Steinberg tunnelen, sør for rundkjøringen under Steinberget.

§ 2 BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL

Fellesbestemmelser

Det tillates ikke etablert flere avkjørsler til offentlig veg enn vist med pil på plankartet.

§ 2.1 Boligområder B1 – B3

Plassering av bebyggelse og utnyttelsesgrad

På bebygde tomter skal bebyggelsen plasseres som vist på plankartet, dvs. dagens tomteutnyttelsesgrad skal opprettholdes ved reetablering. Det kan tillates mindre tilbygg. På ubebygde tomter skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrensene og med maks. utnyttelse 30% BYA.

Bebyggelsenes høyde og takform

Gesimshøyde på ny bebyggelse skal ikke overstige 6 meter fra ferdig planert terreng. Der ny bebyggelse erstatter eksisterende bebyggelse tillates samme gesims- og mønehøyde som tidligere.

Utforming

Ny bebyggelse skal ha saltak og skal tilpasses strøkets karakter når det gjelder utforming, materialbruk og farger. Garasjer og boder skal ikke plasseres mot veg og skal i form, takvinkel og materialbruk tilpasses bolighuset. Dette gjelder også tilleggisolering mot vegtrafikkstøy, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.9.

§ 2.2 Park/Jernbane (J1)

Midlertidig regulering og rekkefølgekrav

Området J1 er framtidig utvidelsesareal for jernbanen og skal benyttes som friområde for almenheten inntil området tas i bruk med nytt trafikkspor. Området skal opparbeides parkmessig senest i forbindelse med anleggsetappe 2. Det tillates ikke etablert tiltak innenfor området som vil være til hinder for framtidig bruk til jernbane.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Generelt

Innenfor trafikkområdene kan det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, sykkelbane, fortau, trafikkelere, snuplass, buss-/trikkholdeplass, trikkspor, jernbanespor, bruer, fjelltunneler og betongtunneler.

§ 3.2 Utforming

Veganlegg og vegutstyr skal gis en bymessig utforming. Det skal utarbeides et eget designprogram for anlegget, som skal godkjennes av Trondheim kommune. Der kjørevegen går over i gang- og sykkelveg skal belegget utformes særskilt slik at sikkerheten blir best mulig ivarettatt, og det skal etableres fysiske tiltak som hindrer gjennomkjøring av motoriserte kjøretøy.

§ 3.3 Anlegg av trafikkområder

Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger og gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendig omlegginger av vann- og avløpsledninger.

§ 3.4 Trafikkområde - tunnel, T1 og T2

Område T1 omfatter volum for tunnel og reguleres til trafikkformål.

Område T2 omfatter volum for tunnel. Volumet kan strekke seg opp til 3 m under terrengoverflaten. Innenfor område T2 skal alle tiltak godkjennes av vegholder.

§ 3.5 Kollektivanlegg

Kollektivgate mellom Breidablikveien og eksisterende Oslovei skal benyttes av kollektivtrafikk i rute. Det skal etableres fysisk hindring for andre kjøretøyer.

Sikringstiltak mot jernbaneareal

Sikringstiltak mellom gang- og sykkelvegen og område vist som jernbane/høyspenningsanlegg på plankartet skal etableres samtidig med veganlegget og etter en plan godkjent av Jernbaneverket/Bane Energi.

§ 3.6 Offentlig parkering

Områdene skal brukes til offentlig parkering. På hvert delområde skal det anlegges minst 1 parkeringsplass som er tilpasset bevegelseshemmede.

§ 3.7 Annet vegareal

Arealet skal i hovedsak utformes som vist på i illustrasjonsplan datert oktober 2003.

Vegers sideareal, skråninger og murer skal tilsås og beplantes med gress, trær og busker.

Tilpasning til tilgrensende naturområde skal skje med plassegne stabile masser og vegetasjon.

Det frarådes brattere skråninger enn 1:2, og det skal benyttes overgangsradier i bunn og topp.

Støttemurer ved betongtunnel skal gis en god arkitektonisk utforming.

§ 3.8 Jernbane

Området skal brukes til trafikkspor og sideareal for jernbane
Det skal etableres planskilte kryssinger med jernbanen som vist på plankartet.

§ 3.9 Støytiltak

Støyskjermer skal plasseres som vist på plankartet og etableres samtidig med veganlegget
Kommunen skal godkjenne høyde, utforming, materialbruk og farge.

For bygninger vil krav til innendørs støynivå bli vurdert etter T-1442, fra
Miljøverndepartementet.

For bygninger der "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" fra
Miljøverndepartementet ikke kan tilfredsstilles, skal det gis tilbud om nødvendige fasadetiltak
for å oppnå innendørs støynivå som anbefalt i retningslinjene.

Støydempingstiltakene skal være gjennomført før veganlegget kan åpnes for allmenn ferdsel.

§ 4 FRIOMRÅDER

Fellesbestemmelser

Friområder skal etableres etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune.

§ 4.1 Friområde på Stavne, F1

Område merket F1 på plankartet, skal opparbeides for bruk til rekreasjon og lek, herunder
ballspill. Det skal opparbeides gangadkomst fra ny atkomstveg til Stavne som vist på
plankartet.

Området skal skjermes med voll, gjerde og vegetasjon mot jernbanen. Området skal
opparbeides etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune.

Området skal senest opparbeides i forbindelse med veganleggets andre etappe, og må være
ferdig opparbeidet før hele veganlegget åpnes for allmenn ferdsel.

§ 4.2 Friområde ved Kjærlighetsstien, F2

Område merket F2 på plankartet skal brukes til friområde og tursti. Området skal gis en
naturlik utformning. Turstien gjennom området skal ikke ha brattere stigning enn 1:5 og skal
ha håndlist på en side.

Området skal opparbeides etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune.
Området skal være ferdig opparbeidet før veganleggets første etappe åpnes for allmenn
ferdsel.

§ 4.3 Friområde ved tunnelportalen, vest for Cecilienborg og nord for Belvedere, F3

Område merket F3 på plankartet skal brukes til friområde. Området skal gis en naturlig
utforming, og det skal etableres en sti gjennom området. Området skal opparbeides etter en
opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune. Området skal opparbeides samtidig
med veganlegget. Spesialområder S9 og S10, nevnt nedenfor, blir en del av friområdet etter at
anlegget avsluttes.

Området skal være ferdig opparbeidet før veganleggets første etappe åpnes for allmenn ferdsel.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel

Område S1 omfatter volum som klausuleres med hensyn til rystelser og mulig skade på tunnel. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 m under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 m. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjenning, så lenge undergrunnen består av fjell jf § 3.2. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 5.2 Spesialområde for betongtunneler, S3

Spesialområdene strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 5 m til siden av betongkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder. Over betongtunnelen gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.

Området rundt betongtunnelen skal fylles opp og terrenget tilpasses omkringliggende areal i samsvar med høydeangivelse på plankartet.

§ 5.3 Riggområder S4, S5, S6, S8, S9 og S10 midlertidig regulering

Områdene skal brukes til anleggs- og riggområder i forbindelse med bygging av ny Oslovei. Reguleringen bortfaller etter at veganlegget er ferdig.

§ 5.4 Spesialområde bevaring, S7

Bygningsmessige tiltak for dette området skal utføres i samråd med Byantikvaren.

§ 5.5 Spesialområde anleggsbelte

I områdene tillates mindre inngrep i forbindelse med anleggsvirksomhet. Områdene skal tilbakeføres til den stand området hadde før anleggsvirksomheten på området tok til.

Områdene opparbeides som uteareal med de kotehøydene som fremgår av plankartet.

§ 5.6 Spesialområde frisiktsoner

I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 5.7 Privat veg

Privat veg skal være ferdig opparbeidet før ny Oslovei åpnes for allmenn ferdsel.

§ 6 FAREOMRÅDE

§ 6.1 Høyspenningsanlegg, H1

Området skal brukes til omformerstasjon for jernbanen som i dag. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor det regulerte området med minste avstand til gang- og sykkelveg på 4 meter. Mot jernbanen gjelder Jernbaneverkets krav til avstand.

Høyspenningsanlegg, H2
Området tillates ikke bebyggt.

§ 7 KRAV OM REKKEFØLGE

§ 7.1 Ombygging av avlastet vegnett

Planer for ombygging av det avlastede vegnettet lages samtidig med byggeplaner for ny Oslovei. Ombygging av det avlastede vegnettet skal skje samtidig med bygging av Osloveien.

§7.2 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utføres tiltak i forbindelse med gjennomfartstrafikk gjennom søndre Ila, hvis antall kjøretøy overstiger 3500 ÅDT.

§ 7.3 Planfri kryssing til Stavne gård

Det skal etableres planfri kryssing for atkomsten til Stavne gård i forbindelse med veganlegget, og senest i forbindelse med at veganlegget tilknyttes den nye tunnelen under Dovrebanen (S3)".

§ 7.4 Gang- og sykkelvegforbindelse

Det skal sikres midlertidig gangforbindelse over den nye hovedvegen ved rundkjøring (ca. ved profil 770), dersom regulert gangbru ved profil 640 ikke etableres i veganleggets første etappe.

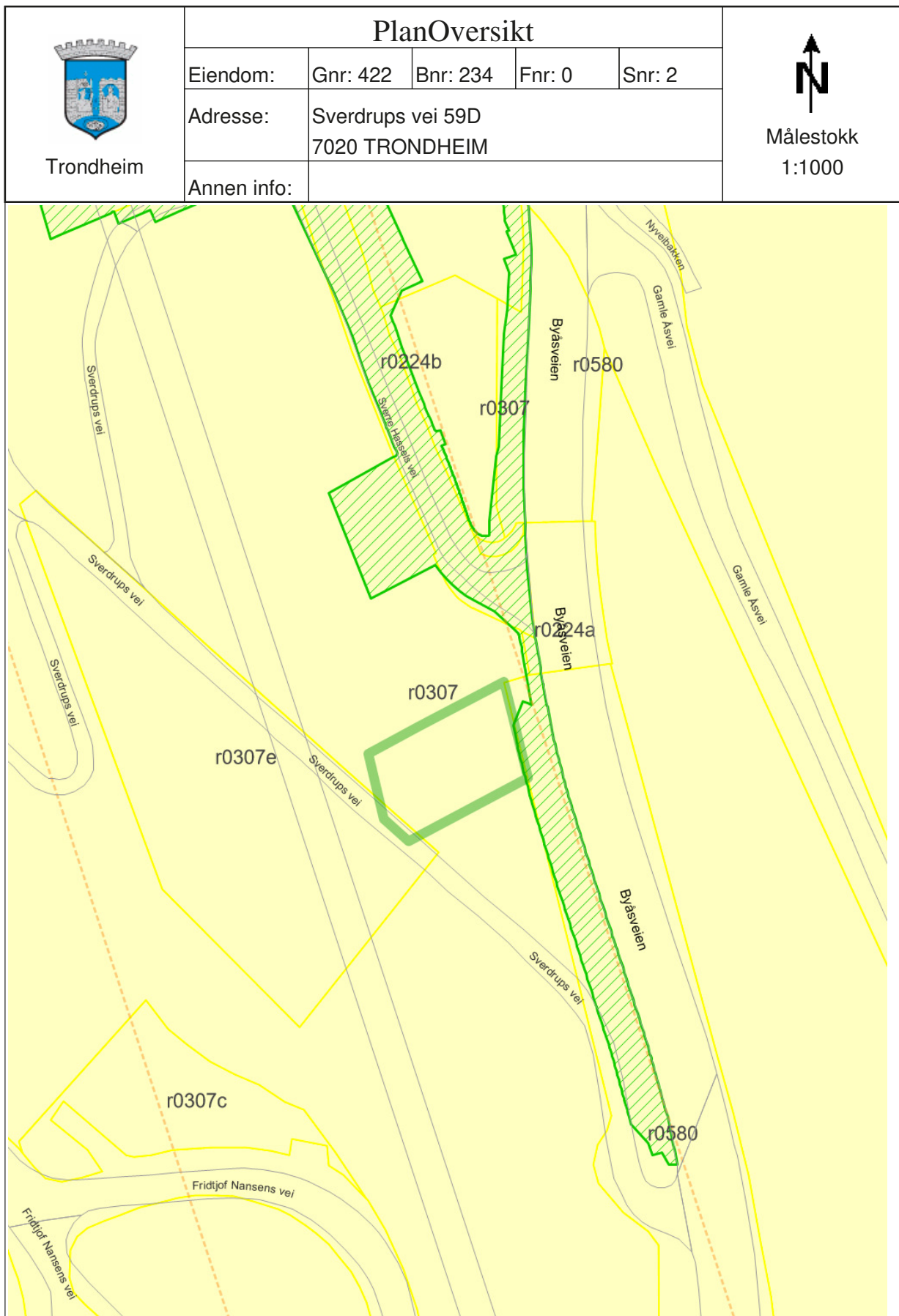
Bystyres vedtak av 31.08.06 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan med bestemmelser for E6 Osloveien, på strekningen Dorthelyst – Steinberget, alternativ 3: lang tunnel.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen, senest datert 26.06.05, og i bestemmelser sist endret 05.07.06.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 33-5, jfr forskrift om konsekvensutredning.





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. PLUSdekningen 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: Sverdrups vei 59D
7020 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@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