PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

BELVEDERE 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Belvedere 27
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2002
Hovedbygg BRA:	142 m^2
Hovedbygg BRA-i:	136 m^2
Sum alle bygg BRA:	160 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	136 m^2
Rapportdato:	26.8.2026 (Gyldig til 26.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	25	15	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater
Rom under terreng	TG-2 er gitt som en helhetsvurdering etter fuktsøk og alder på dreneringen generelt.
Balkong, terrasse, platting	- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Taktekking	- mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Varmesentral	- Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 1 etasje - Overflate vegg/himling	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - Slitasje på fuger.
Våtrom: Bad 1 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 1 etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom sokkel - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad sokkel - Overflate vegg/himling	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon	Det er noe redusert effekt på ventilasjonen på baderommet.
Våtrom: Bad sokkel - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er på loftet satt opp vegg på loftstue som i dag utgjør et soverom. Tiltaket er ikke søkt kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.8.2026	**26.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Oda Svingen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Sigurd Arentz Hagen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Belvedere 27, 7020 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**94**	Bruksnr:	**310**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2002**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med garasje bygget i 2002.
Det er støpt grunnmur som danner sokkeletasje. Boligen har sokkeletasje, 1 etasje og loft.
Bindingsverkskonstruksjon med liggende panel.
Saltakkonstruksjon tekket med takstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	142	136	6	0	18
Garasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	**160**	**136**	**24**	**0**	**18**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	**53**	**47** Romfordeling: Gang, bad, vaskerom, bod og 2 soverom	**6** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**0**
1. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom og bad	**0**	**0**	**18**
Loft	**28**	**28** Romfordeling: Soverom 8,5 m2 og loftstue	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**142**	**136**	**6**	**0**	**18**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**18**	**0**	**18** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**18**	**0**	**18**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur: Betongsteinsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Forstøtningsmuren fremstår uten synlige sprekker, skader eller skjevheter ved besiktigelsen. Det ble ikke registrert avvik som gir grunn til nærmere undersøkelser eller tiltak.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Det er sokkeletasje på huset.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktnivå i overflater

Beskrivelse:
Det er utført fuktsøk på fritt eksponerte mur-/betongvegger, hvor det ble registrert en måleverdi på inntil 188 med fuktindikator. Målingen er indikativ og kan ikke direkte omregnes til fuktprosent i konstruksjonen.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er oppført med sokkeletasje med støpt grunnmur og har vegger og rom under terreng. Drenering og fuktsikring er ikke skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår fra 2002. Ved innvendig inspeksjon er det utført fuktsøk på fritt eksponerte mur-/betongvegger, hvor det ble registrert en måleverdi på inntil 188 med fuktindikator. Målingen er indikativ og kan ikke direkte omregnes til fuktprosent i konstruksjonen, men indikerer symptom på nedsatt funksjon. Med bakgrunn i dette og drenering på opprinnelig alder må det påregnes behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak for å hindre videre fuktinntrengning i konstruksjonen.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Leire**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Grunnmuren er utført som støpt konstruksjon som danner sokkeletasje, fundamentert på byggegrunn av leire. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmuren ved befaringen. Bygningsdelen fremstår i normal stand i forhold til alder og byggemåte.

6.4 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering	TG-1

Terrenget rundt boligen fremstår tilfredsstillende. Bygningen er ikke utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledning av takvann vurderes som tilstrekkelig. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene.

6.5 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	Innredet

Det er innredet sokkeletasje, med 2 soverom, vaskerom, bad, gang og bod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponerte murvegger i bod i kjeller.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei

Angi måleresultater av fuktmåling

Det er utført fuktsøk på fritt eksponerte mur-/betongvegger, hvor det ble registrert en måleverdi på inntil 188 med fuktindikator. Målingen er indikativ og kan ikke direkte omregnes til fuktprosent i konstruksjonen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til fuktbelastning på vegger eller gulv, som misfarging, saltutslag, avskalling eller andre fuktrelaterte skader. Det foreligger dermed ingen øvrige observasjoner som indikerer pågående eller skadelig fuktpåvirkning på befaringstidspunktet.

Oppsummering	TG-2

Sokkeletasjen er innredet med to soverom, vaskerom, bad, gang og bod, og det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår fra 2002. Ved fuktsøk på fritt eksponerte mur-/betongvegger i bod ble det registrert en indikativ måleverdi på inntil 188 med fuktindikator. Målingen er indikativ og kan ikke direkte omregnes til fuktprosent i konstruksjonen. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til fuktbelastning som misfarging, saltutslag eller avskalling, og det foreligger ingen observasjoner som indikerer pågående eller skadelig fuktpåvirkning på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Holde sokkel under oppsyn.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Takterrasse
Det er takterrasse bygget på garasjetak.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Ja
Tekking er fra byggeår og halvparten av forventet levetid er passert.	

Oppsummering	TG-2

Det er en takterrasse bygget på garasjetaket, som helt eller delvis ligger over innvendige rom. Terrassen er tekket med papp/takbelegg, og det er ikke påvist skader i tekkingen, manglende tettesjikt ved oppkant eller mangelfull avrenning. Det er heller ikke registrert skader, skjevheter eller tegn på konstruksjonssvikt. Tekkingen er fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som gir økt risiko for svikt over tid. Med økende alder må det påregnes utbedring eller utskifting av tettesjiktet, og manglende oppfølging kan medføre lekkasje til underliggende konstruksjon.

6.7 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Tett ytterdør	
Balkongdør med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer er utført med 2-lags isolerglass, og boligen har tett ytterdør samt balkongdør med 2-lags glass. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og det er ikke registrert avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduer og dører fremstår i henhold til alder og forventet tilstand.

6.8 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Yttervegg er utført som trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende kledning fra byggeåret 2002, og det er ikke registrert arbeider utført etter dette. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade, og kledningen vurderes å ha tilfredsstillende lufting. Det er heller ikke registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen. Bygningsdelen fremstår i henhold til alder og forventet tilstand.

6.9 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp er kontrollert uten registrerte synlige avvik. Bygningsdelen fremstår som normal for boligens alder.

6.10 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	Fra bakken

Er inspisert fra bakken og takterrasse på garasje.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei

Oppsummering — TG-1

Skorsteinen er inspisert fra bakken og fra takterrasse på garasje. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen over tak, og skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	Innredet loft

Det er innredet loft på boligen. Det er etablert kryploft på begge sider.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Oppsummering — TG-1

Boligen har en saltakkonstruksjon tekket med takstein, med innredet loft og etablert kryploft på begge sider. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftet og utvendig fra bakken. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger, og det ble ikke observert fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår.

6.12 Taktekking — TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Betongstein

Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering **TG-2**

Saltakkonstruksjonen er tekket med betongtakstein og ble inspisert fra bakken. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Taktekking og undertak har imidlertid nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, og det er registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan lekkasjer på sikt medføre omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne eksisterende mose for å sikre god vannavrenning og for å redusere risikoen for fuktskader. Etter fjerning bør det vurderes å behandle takflaten med egnet middel for å hindre ny begroing. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forlenge takets levetid.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskille er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Det er ikke registrert skjevheter i etasjeskillet utover det som anses som normalt.

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er ikke registrert skjevheter utover det som anses normalt for denne type konstruksjon og alder. Det er ikke påvist forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**

Det er elementpipe med vedovn.

Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Ikke mer enn to sider av elementpipen er innkledd. Manglende dokumentasjon på tilsyn medfører usikkerhet knyttet til ildstedets og pipens branntekniske tilstand, og det anbefales at feiing og tilsyn utføres for å avklare dette.

6.15 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Innvendig trapp fremstår i normal stand med kun bruksslitasje forenlig med byggeår og alder. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.16 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein.
Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og gassbluss. Frittstående kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av stein, samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og gassbluss, i tillegg til frittstående kjøleskap. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Innredningen fremstår i normal og god stand tilpasset boligens alder.

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.	

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er på loftet satt opp vegg på loftstue som i dag utgjør et soverom. Tiltaket er ikke søkt kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.18 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret i 2002. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene har ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for tiltak.

6.19 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det er rør i rør system for vannrør.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Det er etablert fordelerskap på vaskerommet.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning med fordelerskap etablert på vaskerommet. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige vannrør har tilstrekkelig isolering der det er risiko for frost eller kondens. Det ble ikke observert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen har tilfredsstillende funksjon. Vannledningene er i henhold til byggeår og fremstår uten synlige avvik.

6.20 Elektrisk

Beskrivelse	

El-skap er plassert i bod i sokkel, det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

El-skap er plassert i bod i sokkeletasjen og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse, og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 er tilgjengelig. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.21 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Det er montert varmepumpe på stue/spisestue i 1 etasje.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ukjent**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Varmepumpe er fra 2008 og har passert over halvparten av forventet levetid.	
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe i stue/spisestue i 1. etasje. Varmepumpen er fra 2008 og har passert over halvparten av forventet levetid, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ukjent om det er gjennomført jevnlig service på anlegget, og eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. På grunn av alderen må det påregnes at det innen relativt kort tid kan oppstå behov for utskiftning.

6.22 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2002**
Størrelse	**300 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsberederen er fra 2002 og har en kapasitet på 300 liter. Den er plassert på gulv i vaskerom, hvor det er lekkasjesikring, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved befaringen. Berederen har passert 20 år og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med berederens alder, og utskiftning må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.23 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu, og det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

6.24 Våtrom: Bad 1 etasje — TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Det er flis på vegger.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:

- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er slitasje på fuger i dusjsone, samt noe svertesopp i dusjsonen.

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene på badet er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Det er imidlertid påvist slitasje på fuger i dusjsonen samt noe svertesopp i samme område. Slitte fuger reduserer flisbelegget sin tetthet mot vann, og dersom dette ikke utbedres kan det på sikt medføre fuktinntrengning bak flisene. Utbedring av fuger og rengjøring av svertesopp anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å erstatte fuger og silikon som har svertesopp

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Det er flis på gulv med varmekabel.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Det er dusjnisje med skinne. Det er etablert drenering i nisje inne til sluk.

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelegg med varmekabler. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det er etablert dusjnisje med skinne og drenering inn mot sluk. Overflaten fremstår i god og forskriftsmessig stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er ikke registrert manglende inspeksjons- eller rengjøringsmulighet av sluket, avvik på høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel, eller synlige feil eller skader i tettesjiktet. Membranen/tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Erfaringsmessig svekkes tettesjikt over tid, og risikoen for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner øker med alderen. Det anbefales å påregne utskifting av membran og tettesjikt på sikt for å redusere risikoen for fuktskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Det er dusjnisje med forheng, baderomsinnredning med servant og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjnisje med forheng, baderomsinnredning med servant og toalett. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning. Det er ikke innebygd sisterne til klosettet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Det er kontrollert at avtrekket fungerer, og det ble ikke påvist avvik ved kontroll. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt fuktsøk ved hulltaking inn mot våtsonen.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Det er ikke funnet avvik ved fuktsøk.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom inn mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Ved fuktsøket ble det ikke registrert fukt eller skader. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres at tettesjiktet er korrekt utført, og risikoen for skjulte feil er derfor større. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.25 Våtrom: Vaskerom sokkel — TG-2

Generell beskrivelse

Det er våtromsbelegg på vegger og vinylbelegg på gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Våtromstapet/belegg
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommets vegger er kledd med våtromstapet/belegg. Det er ikke registrert riss eller sprekker i overflaten, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i tilstrekkelig stand ut fra de undersøkelser som er foretatt.

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg

Det er vinylbelegg på gulv.

Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er et vaskerom uten dusj, og fallforhold mot sluk i dusjsone er derfor ikke aktuelt. Det er ikke registrert knirk i gulvet, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk.

Type tettesjikt	**Vinylbelegg på gulv, Synlig tettesjikt (Våtromsbelegg på vegg)**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk og synlig tettesjikt med vinylbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegg. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på krav til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er heller ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Erfaringsmessig må det påregnes utbedring eller utskifting av tettesjiktet på sikt, og det anbefales å følge med på tilstanden.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Det er utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og det er ikke innebygd sisterne til klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand for boligens alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft ved lufteventil på vegg.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon TG-1

Baderommet ventileres med mekanisk avtrekk, og tilluft tilføres via lufteventil på vegg. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er ikke foretatt fuktsøk ved hulltaking på vaskerommet. Det er gjort overflatesøk.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er ikke funnet avvik ved overflatesøk.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-0

Det er utført fuktsøk med overflatesøk uten registrerte avvik. Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, og fuktsøket begrenser seg derfor til overflatemålinger. Skjulte konstruksjoner er følgelig ikke kontrollert, og eventuelle fuktforhold i vegg- eller gulvkonstruksjon kan ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført, og tilstandsgraden settes derfor til TG2. Uten slik dokumentasjon kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte svakheter i tettesjiktet, med risiko for fuktinntrengning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Generell beskrivelse
Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Det er flis på vegger.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja

Observerte avvik:

- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er noe svertesopp i dusjsonen.

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Veggene på badet er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Det er imidlertid påvist slitasje på fuger i dusjsonen samt noe svertesopp i samme område. Rengjøring av svertesopp anbefales.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å erstatte fuger og silikon som har svertesopp

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Det er flis på gulv med varmekabel.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet har flisbelegg med varmekabler. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende. Overflaten fremstår i god og forskriftsmessig stand.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Sluk ligger under innebygd badekar, det er etablert inspeksjonsluke inn mot sluket.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Det er noe begrenset mulighet for rengjøring av sluk iom at dette ligger under badekaret.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk. Sluket ligger under innebygd badekar, men det er etablert inspeksjonsluke inn mot sluket, slik at inspeksjon er mulig, om enn med noe begrenset mulighet for rengjøring. Det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membran/tettesjikt har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktinntrengning i tilliggende konstruksjoner, og det anbefales å ta høyde for oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Badekar, Vegghengt klosett**

Badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt toalett.

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

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og vegghengt toalett. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er ikke innebygd sisterne til klosettet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Baderommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Det er noe redusert avtrekk fra ventilasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En rengjøring service av avtrekksventilasjon.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt fuktsøk ved hulltaking inn mot våtsonen.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Det er ikke funnet avvik ved fuktsøk.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom inn mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Ved fuktsøket ble det ikke registrert fukt eller skader. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres at tettesjiktet er korrekt utført, og risikoen for skjulte feil er derfor større. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Toalettrom
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260298
Addresse	Belvedere 27		
Postnr.	7020	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Oda Svingen		
Selgers navn	Sigurd Arentz Hagen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt forsikring

Polise/avtalenr.:

37798746

Våtrom

Initialer selger:
O S
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten lekkasje i november 2025,vann trengte gjennom fra bad 2.etg til bod 1.etg.Forsikringsselskap sendte takstmann fra Recover som utførte fuktmåling.Ingen utslag. Sprekk i flis over speil, var der da vi kjøpte så har ingen kjennskap til når eller årsak.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
O S
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Del av loft omgjort til soverom,uten søknad om bruksendring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet utført av slekt med byggfagskompetanse

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

05-12-2024 Watco: Kontroll og rens av varmepumpe08-28-2026 Frost Ventilasjon: Kontroll av ventilasjonsanlegg.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Frost Ventilasjon anbefaler å få renset avtrekksanlegget for å redusere oppsamling av støv og belegg.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble satt opp en vegg og laget et soverom i 3.etg/loft. Det ble ikke søkt om bruksendring.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Små prikker av mugg på begge bad i silikon i hjørnene på dusj

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et lite hull i kledningen på forside av garasjen.Årsak kollisjon med tilhengerfeste.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Trøndelag brann og redningstjeneste: Avvik der pipe er for høy over tak.Dette må tilrettelegges med takstige/trinn. I samme rapport fikk eiendommen anmerkning om mistanke om at brannmur bak ildsted ikke er godkjent, samt kommentar om sotluke.

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	20.09.2026
Signert av	*Oda Svingen*
Signert av	*Sigurd Arentz Hagen*

Initialer selger:
O S
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Belvedere 27, 7020 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339563**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21033715**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

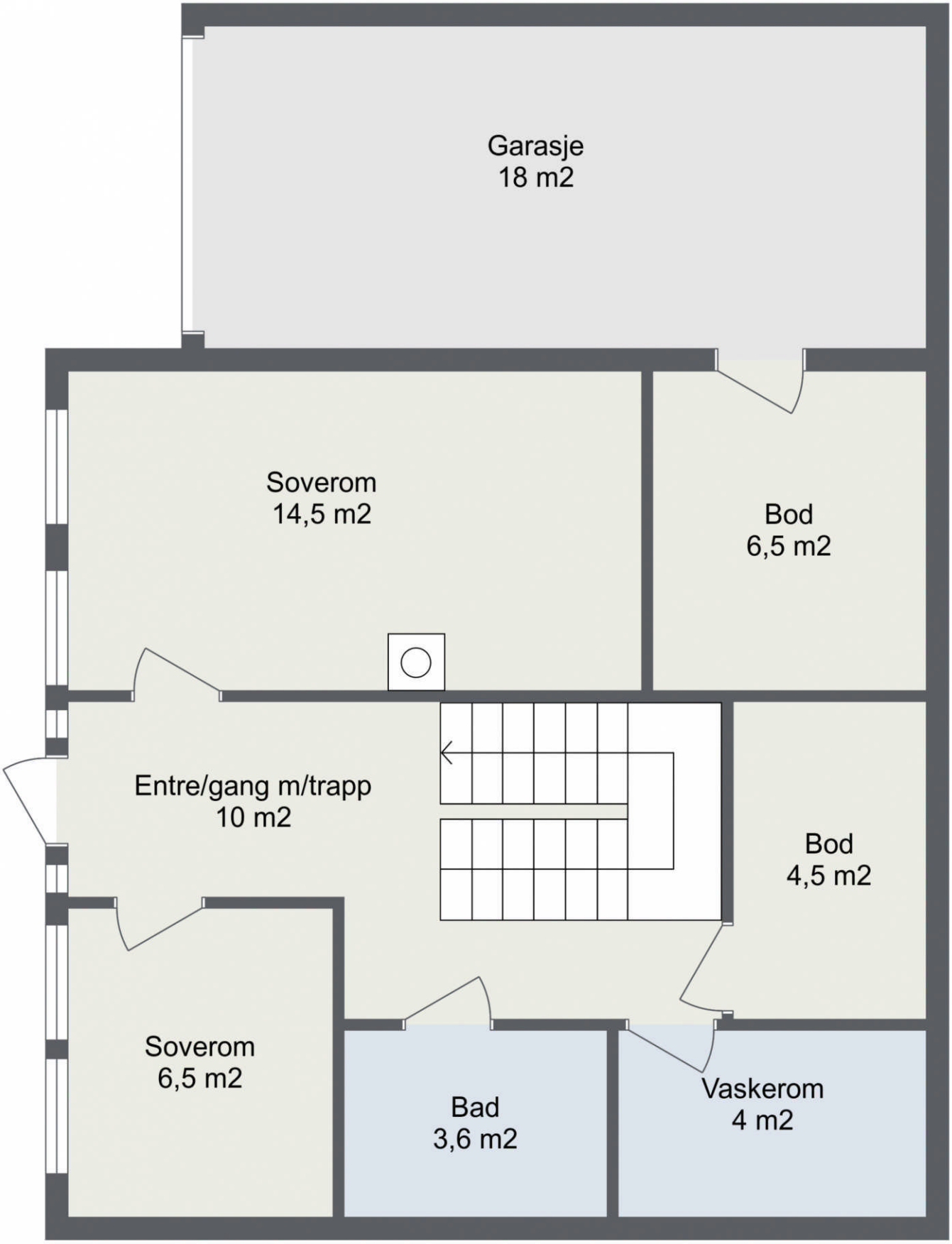
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
140,21 kWh/m²	**20 177 kWh**

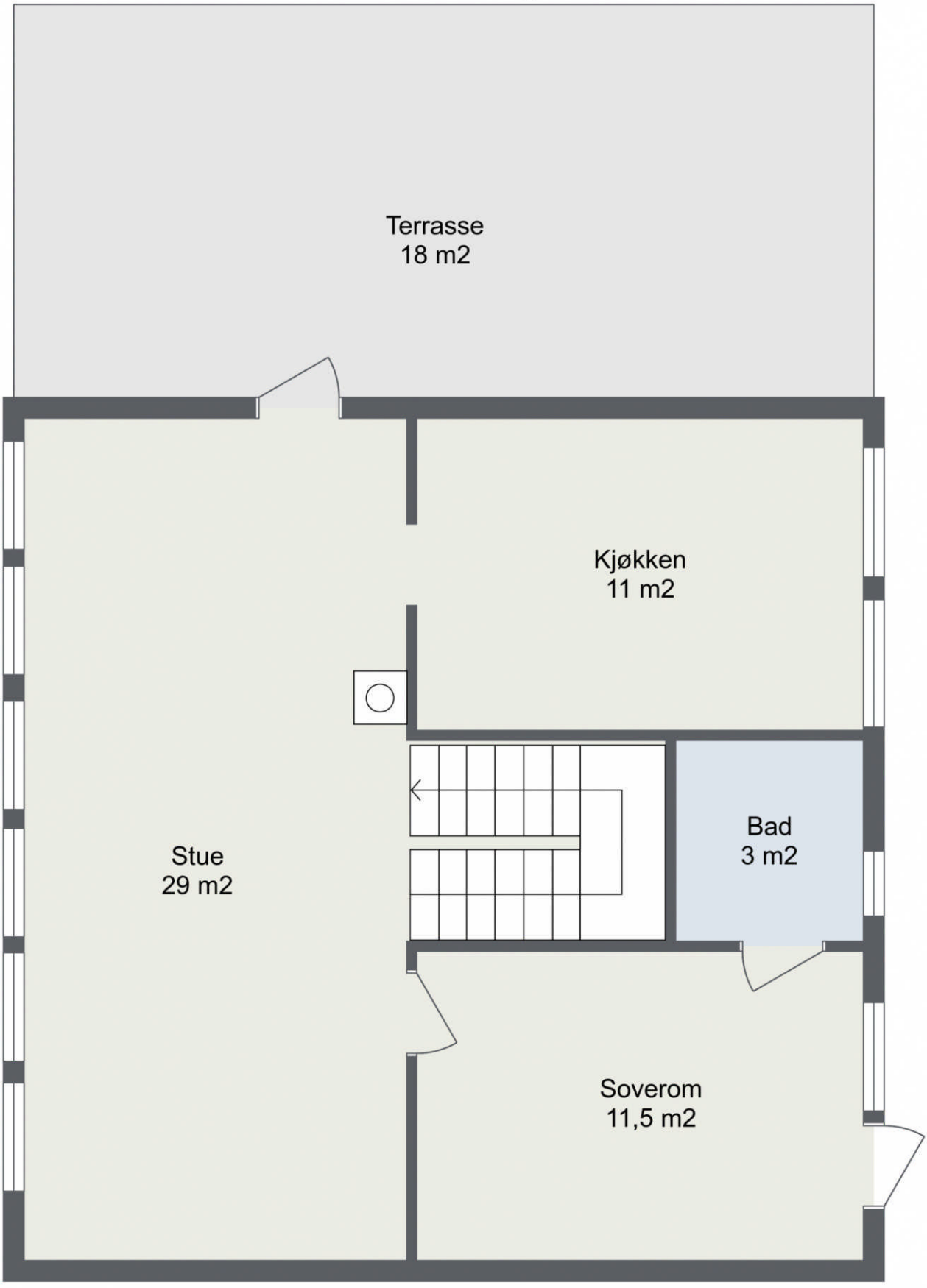
Sokkeletasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

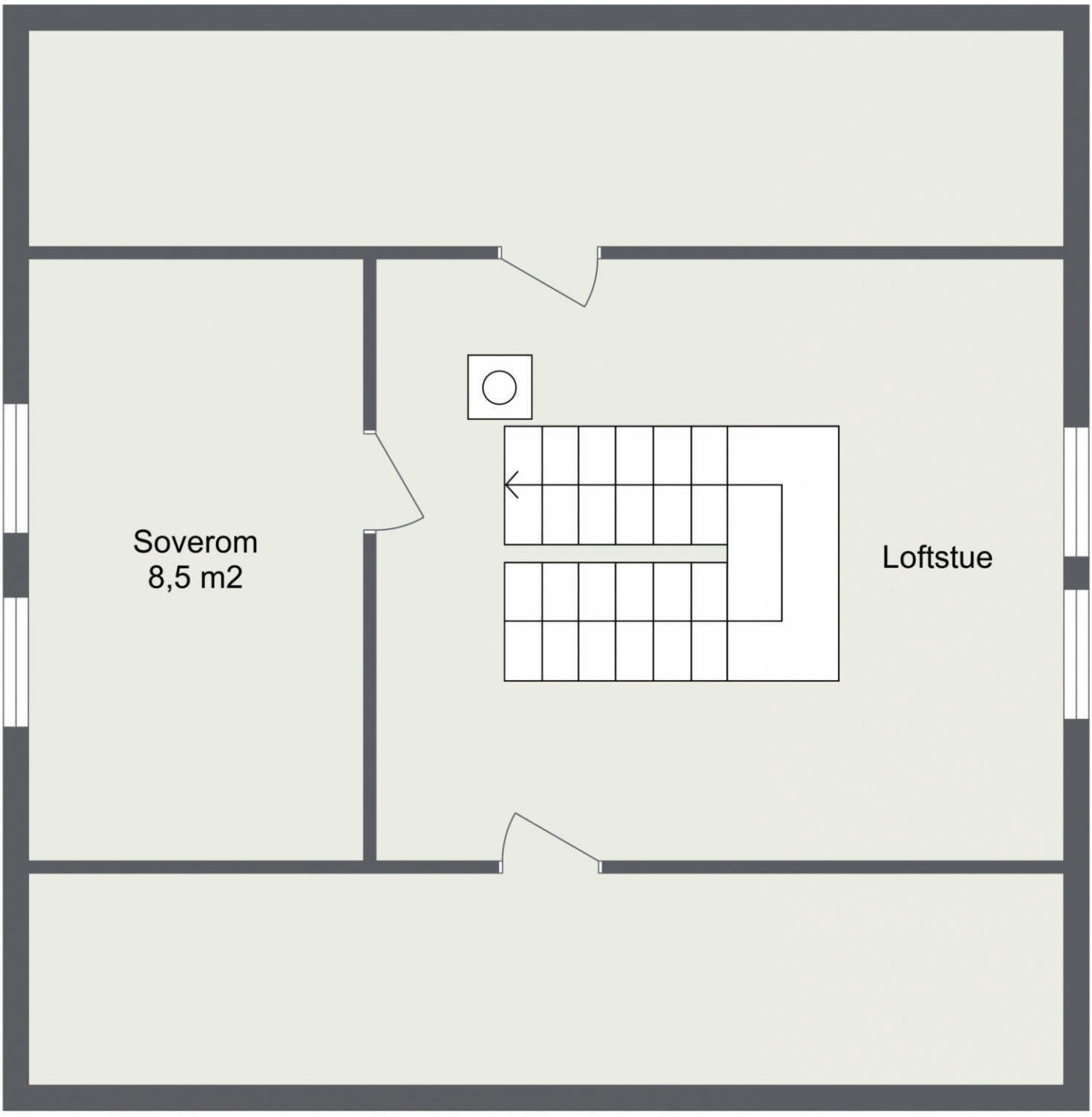
TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Loft

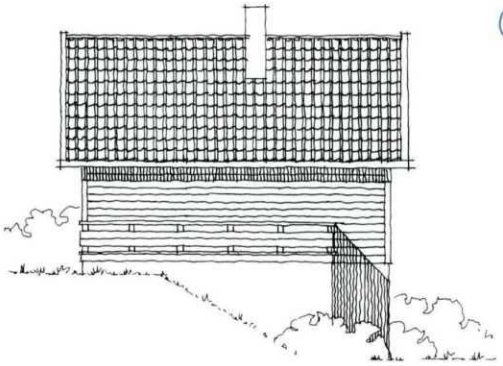


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

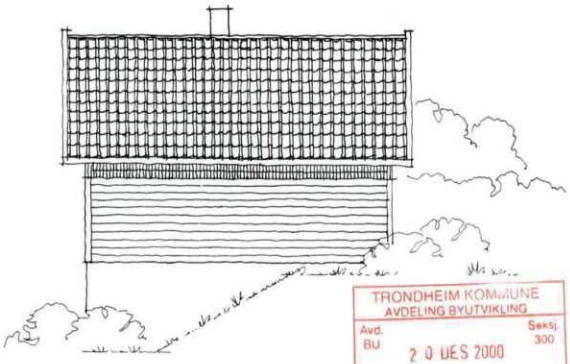
TAKST MIDT-NORGE

(6)









TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
20 DES 2000
Reg.nr.:
Journal nr: 00722005

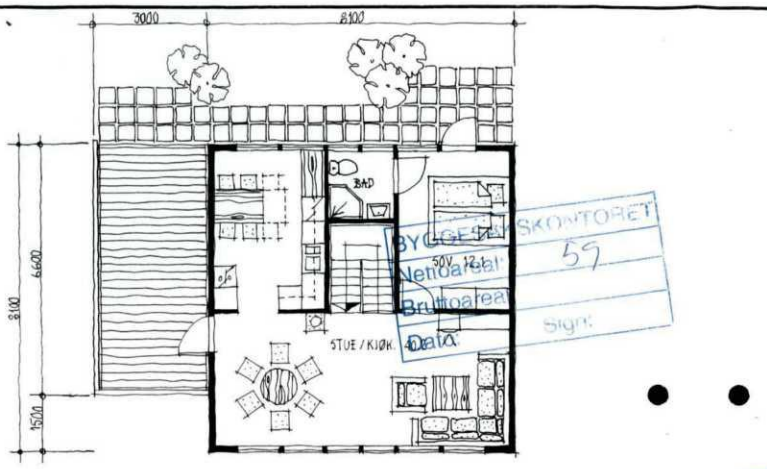
BELVEDERE BOLIGOMRÅDE HUSTYPE 1

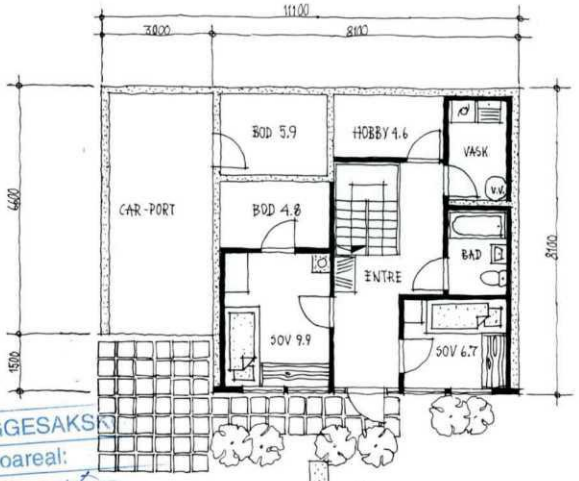
M 1:100 DATO 30.08.2000

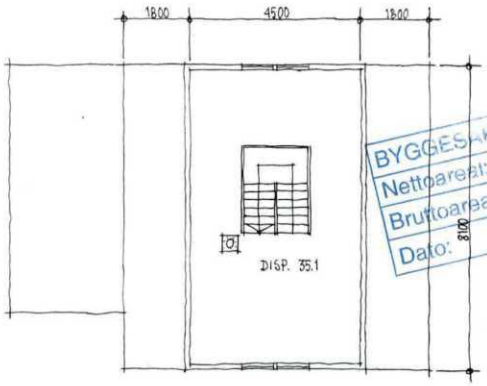
FASADER

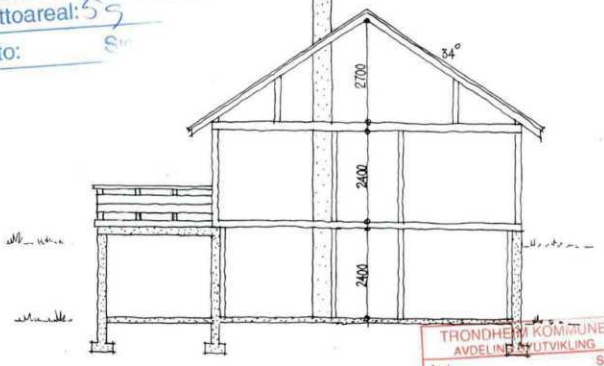
TEGN. PALMER NERLAND

002









BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 59
Bruttoareal:
Dato: Sign:

BYGGESAKSKONTO
Nettoareal: 24
Bruttoareal:
Dato: Sign:

BYGGESAKS
Nettoareal:
Bruttoareal: 55
Dato: Sign:

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
20 DES 2000
Reg.nr. 00/
Journalnr.:

BELVEDERE BOLIGOMRÅDE HUSTYPE 1

M 1:100 DATO 30.08.2000 REV. 15.11.2000

ETASJEPLANER - SNITT

TEGN. PALMER NERLAND

001

VEDTEKTER for Belvedere Velforening
Vedtatt første gang: Oktober 2003
Sist revidert: 3. april 2019 (på årsmøtet)
(punkt 2 med tilhørende ledd 2.2 er tilføyd som nye vedtekter)

1. **Formål og virkemidler:**
   1.1. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.
   1.2. Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan ovenfor kommune og andre offentlige instanser.

2. **Velforeningens geografiske avgrensning**
   2.1. Velforeningens område følger vegtrase fra Belvedere 22 til lekeplass ved Belvedere 46 til grense mot kommunens tomtemerker.
   Ihht. til reguleringsplan R147g datert 02.05.2000.
   2.2. Kjøp/salg av fellesareal i Belvedere Velforening er ikke tillatt.

3. **Medlemskap**
   3.1. Hvert gårds- og bruksnummer fra Belvedere 22 (94/927) til Belvedere 47 (94/309) unntatt Belvedere 25 er forpliktet til å være medlem av velforeningen i henhold til tinglyste servitutter på den enkelte eiendom.
   3.2. Medlemmet må godta velforeningens vedtekter og formål, samt betale den til enhver tid fastsatte kontingent.
   3.3. Medlemskapet er først gyldig fra den dag kontingent er betalt.
   3.4. For å ha stemmerett ved årsmøte må kontingent være betalt innen frist som styret har satt.
   3.5. Ved salg av eiendom refunderes ikke innbetalt kontingent.

4. **Kontigent**
   4.1. Årsmøte fastsetter medlemskontingent som innbetales til fastsatt frist.
   4.2. Medlemmer som ikke har betalt kontingent innen regnskapsårets utgang fratas stemmerett ved årsmøtet.
   4.3. Ved eventuelt utestående kontingent kan dette innkreves via rettslig instans.

5. **Årmøte**
   5.1. Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet.
   5.2. Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av mars måned.
   5.3. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres gjennom varsel senest 4 uker før.
   5.4. Forslag må være sendt til styret innen 3 uker før møtedato.
   5.5. Innkallingen skal angi hvilke saker som skal taes opp på årsmøtet, og skal være

tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet.

5.6. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

5.7. Alle velforeningens medlemmer har tilgang på årsmøtet.

5.8. Årsmøtet er vedtaksført med antall hustander som møter.

5.9. Hvert gårds-/bruksnummer har en stemme og stemmegivning kan skje ved fullmakt.

5.10. Årsmøtet behandler:

5.10.1. 1. Årsmelding.

5.10.2. 2. Regnskap m/revisjonsberetning.

5.10.3. 3. Oppgaver og budsjett for perioden:

5.10.3.1. Herunder fastsettelse av kontingent for inneværende år.

5.10.4. 4. Innmeldte saker.

5.10.5. 5. Valg av styremedlemmer for to år (utgående styrerepresentanter kan gjenvelges).

5.10.5.1. Antallet skal være tilstrekkelig for komplettering av et styre på 4-6 personer.

5.10.5.2. Leder velges separat for ett år.

5.10.5.3. Styret konstituerer seg selv når det gjelder øvrige styrefunksjoner (Minimum: Nestleder, sekretær, kasserer).

5.10.6. 6. Valg av revisor.

5.10.7. 7. Valg av valgkomite på 2-3 personer.

5.11. Saker som behandles ved årsmøtet krever 2/3 flertall. Unntaket fra dette er (at det ved valg av medlemmer til styret holder det med alminnelig flertall (51 %). Ikke fremmøtte stemmer telles som samtykkende.

5.12. Ekstraordinært årsmøte

5.12.1. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret fInner det påkrevd eller minst 2/3 av medlemmene kommer med skriftlig krav om dette.

5.12.2. Innkalling og avvikling følger samme rutine som ved vanlig årsmøte.

6. Gjesteparkeringsplasser

6.1. Gjesteparkeringsplassene er for personbiler og motorsykler tilhørende gjester til beboere f.o.m Belvedere 22 t.o.m Belvedere 46/ Belvedere 47. Gjesteparkeringsplassene er definert på kart
(se eget vedlagt kart, punkt 6.1.7)

6.1.1. Parkeringsplass ved siden av Belvedere 30.
Kartpunkt 1.3.

6.1.2. Parkeringsplass mellom Belvedere 34/ Belvedere 36.
Kartpunkt 1.4.

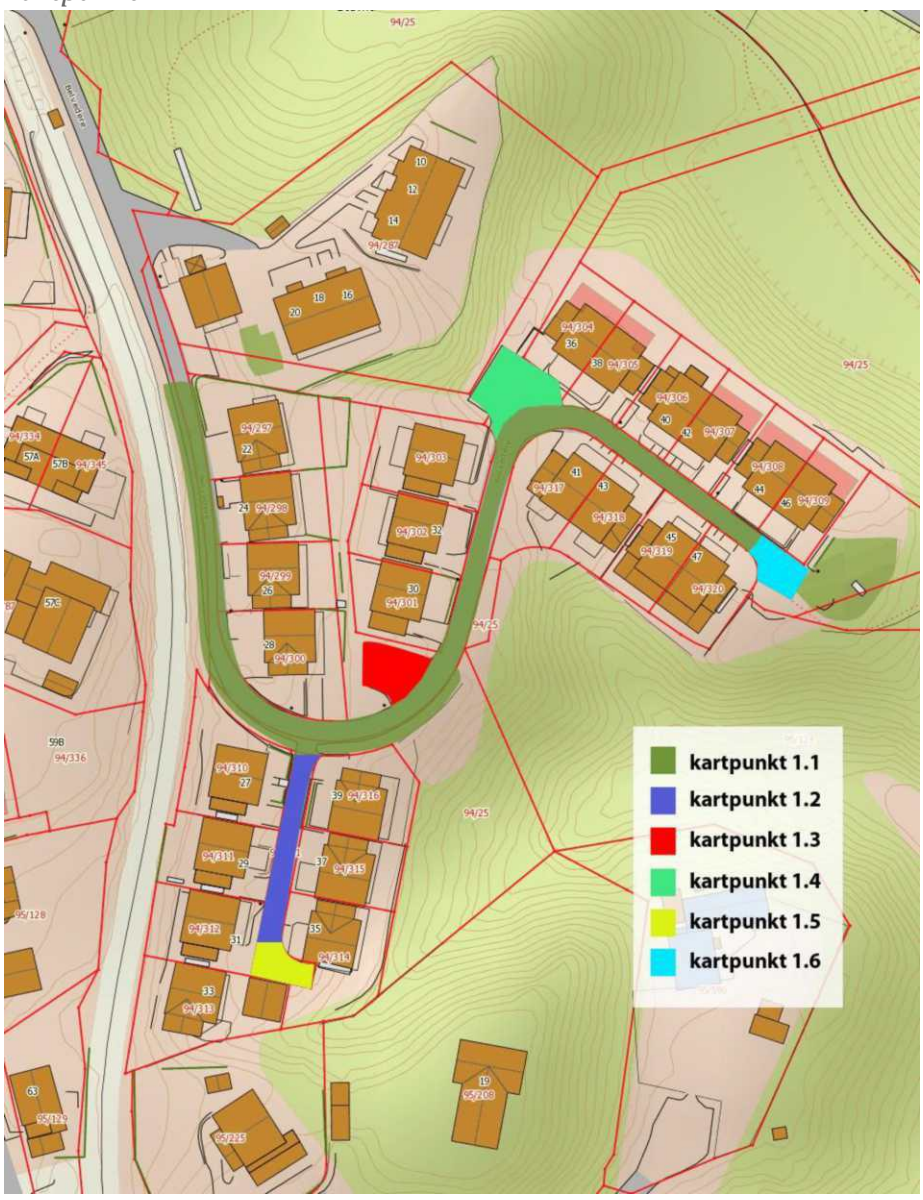
6.1.3. *Vei og fortau f.o.m Belvedere 22 t.o.m Belvedere 46/ Belvedere 47. Kartpunkt 1.1.*

6.1.4. *Stikkvei f.o.m Belvedere 27/ Belvedere 39 t.o.m Belvedere 22/ Belvedere 35.*
Kartpunkt 1.2.

6.1.5. *Snuplass ved siden av Belvedere 35.*
Kartpunkt 1.5

6.1.6. *Snuplass mellom Belvedere 46 og Belvedere 47,*
Kartpunkt 1.6

6.1.7.



6.2. Bruk av gjesteparkeringsplasser skal ikke være av permanent karakter. Dette betyr at ingen kan legge beslag på gjesteparkeringsplass til bil som disponeres av husstanden. Plassene skal være tilgjengelig for gjester.

Onsdag 3. april 2019

Styret i Belvedere Velforening
Tommy Bratteng, nr 22, leder | Stig Kjølaas, nr 24, kasserer
Camilla Berg, nr 42 styremedlem | Bjørn Inge Våga, nr 36, sekretær (avtroppende)

	2026 Budsjett		2026 Forbruk	
Postering	**Utgifter**	**Inntekter**	**Utgifter**	**Inntekter**
Strøm	6 000			
Brøyting	98 000			
Vedlikehold/Drift	25 000	0		
Kontingent		186 000		
Asfalt sparing		0		
Kreditrenter		20 000		
Gebyrer	5 000			
SUM	**134 000**	**206 000**		

Overskudd 72 000

Sparing asfalt 36 000

Kommentarer

Økt alle poster (forbruk fra i fjor) med KPI indeks des24-des25: 3,20 %

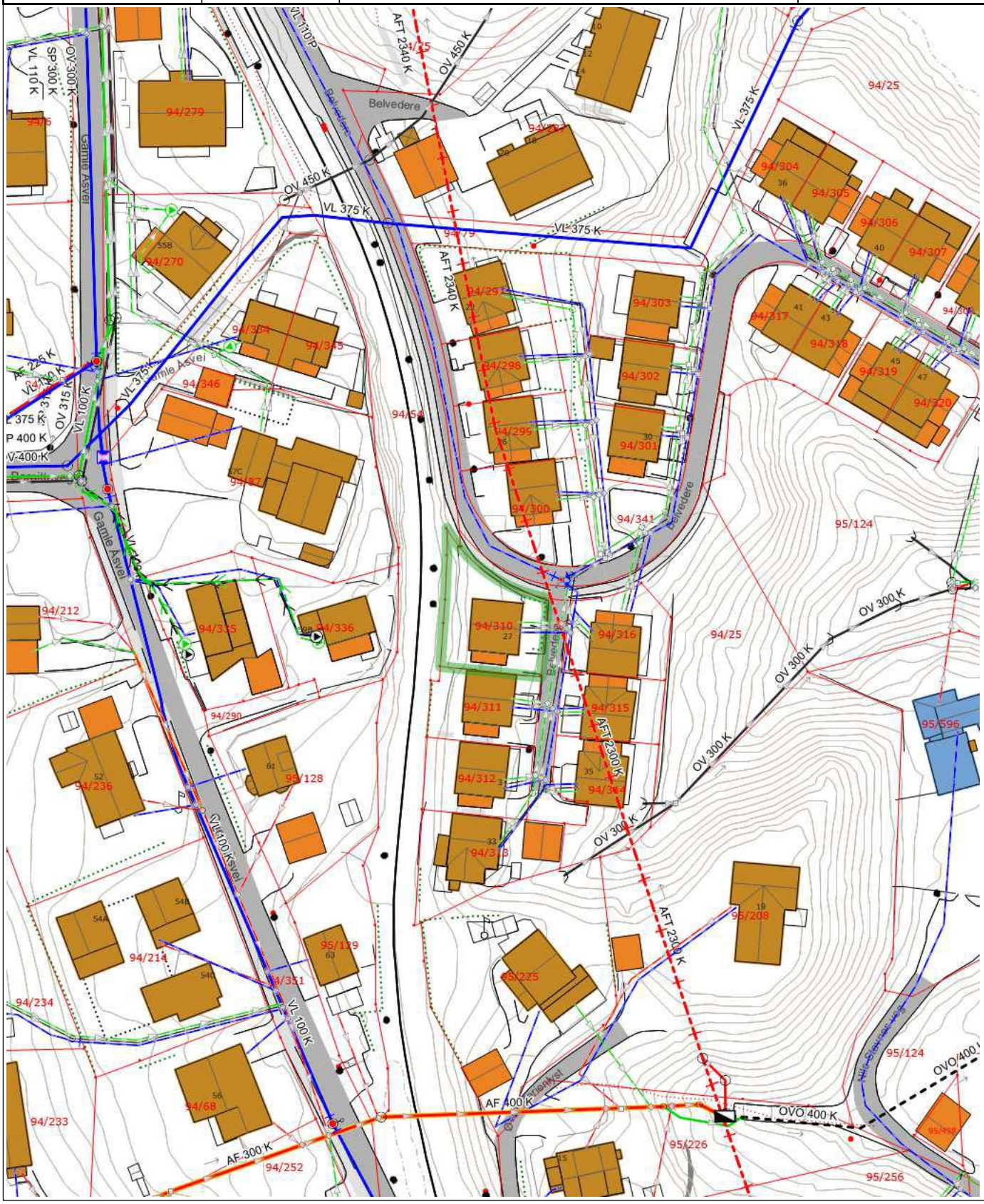
Forslag til kontingent på årsmøte 26: 7750 indeks økning

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 94	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Belvedere 27 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Stitrapp
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Stitrapp
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**94**	**310**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 94/310
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
94 / 310
94 / 25
94 / 79
94 / 102
94 / 91
94 / 263
94 / 270
94 / 334
94 / 345
94 / 346
94 / 87
94 / 351
94 / 297
94 / 298
94 / 299
94 / 300
94 / 303
94 / 302
94 / 301
94 / 304
94 / 305
94 / 306
94 / 307
94 / 308
94 / 309
94 / 317
94 / 318
94 / 319
94 / 320
94 / 343
94 / 316
94 / 315
94 / 314
94 / 341
94 / 313
94 / 312
94 / 311
94 / 290
94 / 335
94 / 330
94 / 237
94 / 212
94 / 238
94 / 236
94 / 264
94 / 234
94 / 214
95 / 128
94 / 54
95 / 129
95 / 228
95 / 208
95 / 596
95 / 124
7032600
100m
N=7032490.81


94/310 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
94 / 298
94 / 346
94 / 302
94 / 299
94 / 301
94 / 25
94 / 87
94 / 300
94 / 341
7032600
5
6
4
8.27
18.69
7
3
8
2
94 / 335
94 / 336
94 / 310
94 / 316
94 / 25
8.04
11.89
1
18.78
9
94 / 290
94 / 311
94 / 315
95 / 128
94 / 312
94 / 314
94 / 341
94 / 54
50m
N=7032537.08
26.08.2026 10:35:19

Areal og koordinater

Areal: 340,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032578,88 Øst: 568763,84

Ytre avgrensning

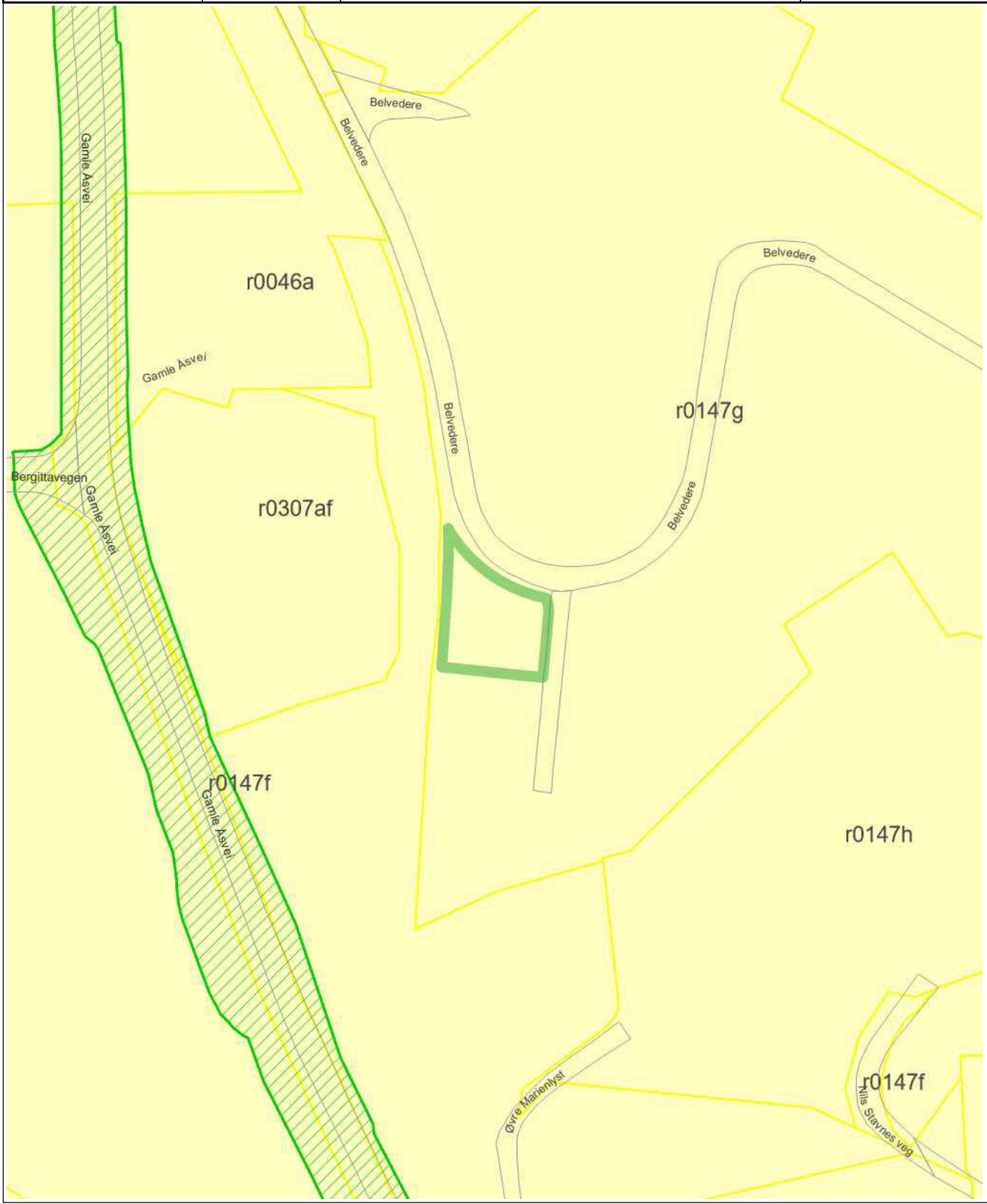
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032571,50	568756,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,04	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032579,51	568756,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,35	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032583,85	568757,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,27	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032592,11	568757,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,96	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032597,07	568757,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	27,25
			4,29	Ikke hjelpelinje		11	
6	7032593,57	568759,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	27,25
			18,66	Ikke hjelpelinje		11	
7	7032584,24	568775,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	8,00
			2,80	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032581,48	568776,13	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,89	Ikke hjelpelinje		10	
9	7032569,65	568774,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			18,78	Ikke hjelpelinje		11	

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 94	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Belvedere 27 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde forslag

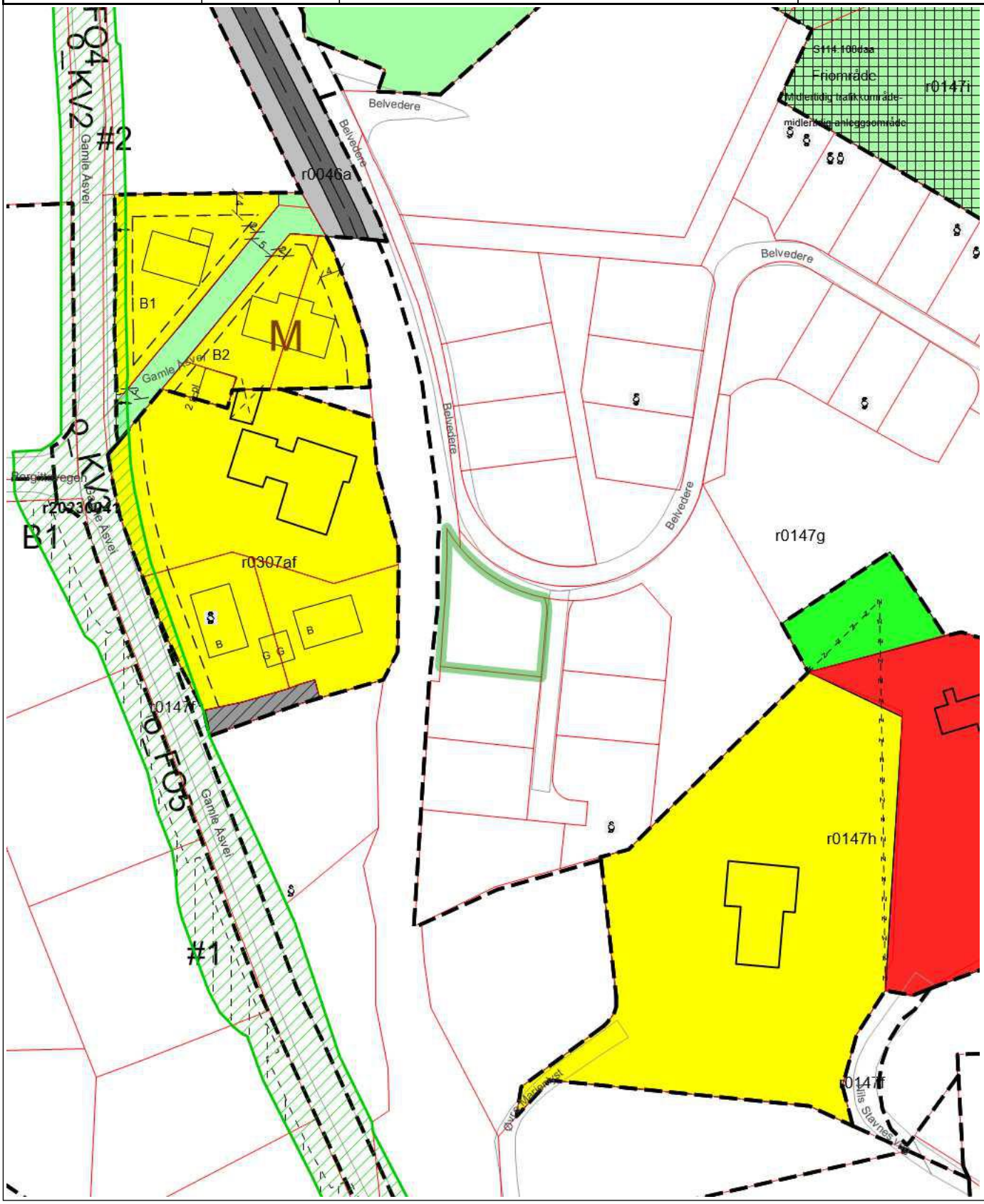
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 94	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Belvedere 27 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Midlertidig bygge- og anleggsområde


Plan dispensasjon punkt

Plan mindre endring


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Regulert støyskjerm


Måle- og avstandslinje


Midlertidig trafikkområde


Bolig


Offentlig bebyggelse


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Sporvei/forstadsbane


Park


Turveg


Anlegg for lek


Felles avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Arnt Egil Myhr
Belvedere 27

N-7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	06/4469/ oppgis ved alle henv.		31.03.2006

Belvedere 27, søknad i ett trinn for oppføring av støttemur, ulovlig tiltak

Vi viser til brev, byggesakskontoret mottatt fra dere 16.11.2005.
Byggesakskontoret kan ikke se å ha mottatt søknad om tillatelse til tiltak for utført forstøtningsmur på tomta i belvedere 27.
Utførte forstøttningsmur er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Det betraketes nå som ulovlig utført tiltak i forhold til plan- og bygningslovgivningen.

Det skal sendes komplett søknad om tillatelse til tiltak. En søknad skal forestås av et foretak som kan tildeles ansvaret for tiltaket. Naboene skal varsles. Tiltaket ligger nærmere enn 4 meter avstand fra byggegrensen, som er i strid med plan- og bygningslovens § 70. Dette forutsetter dispensasjon fra pbl § 70. Naboene skal varsles om dispensasjonen.

Det søknadspliktige tiltaket skal behandles etter reglene i pbl. Kap. XVI om saksbehandling , ansvar og kontroll.

Generell informasjon utover det som er nevnt ovenfor, kan innhentes fra vårt bytorg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg: Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 9, 10, 11, 18 og 19.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 7254721

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFO

Saksvedlegg 1.
FBR 77 /00

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl.§ 25, 1.ledd nr.1)
Områder for boliger (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl.§ 25, 1.ledd nr.3)
Gang-/sykkelveg (320)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl.§ 25, 1.ledd nr.6)
Naturvernområde (650)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl.§ 25, 1.ledd nr.7)
Felles avkjørsel / parkering (710)
Felles lekeareal (750)

42.0 (Topp gulv hovedetasje)
(Terrengnivå sokkel)

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd: BU
05 APR 2000
Seksj: 300
97/02039
Reg.nr
Journalnr

G 0 4 D N
r0147g Psak Kar

LINJESYMBOLER M.V.
Planens begrensning (1201)
Formålsgrense (1202)
Regulert tomtegrense (1203)
Eiendomsgrense som skal oppheves(1204)
Byggegrense (1211)
0 10 20 30 40 50

Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen (1214)
Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
Regulert senterlinje veg (1221)
Anvisning av avkjørsel (1242)
Ekvidistanse 1 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Endret reguleringsplan for deler av:

BELVEDERE

Gnr./Bnr.: 94/25 m.fl..

Eier/tiltakshaver: Selmer Bolig AS

N

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
A: Huspl./fortau	10.10.1997	ARG	D: Ny bebyggelse/offentlig verneområde	27.03.2000	TEH
B: Mindre endr. av reg.plan/bebygg.plan	04.08.1999	HJM	E: Justering av gangveg, høyder på hus.	04.04.2000	TEH
C: Mindre endr. av husplassering/vei	26.11.1999	HJM			

SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker	R 147g	
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Evt. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak		

PLANEN UTARBEIDET AV:
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

ARKIV NR.	REG.PLAN NR.
9415R	03E
TEGNET	SAKSBEH.
HJM	ROJO

DATO: ~~07.07.1997~~ 10.10.1997

R 147 g, bv. 02.05.2000.

055

Saksvedlegg 2.

Saksnr. 02039/97

FBR 77 /00

BYGNINGSRÅDET/DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

BESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DELER AV BELVEDERE, 94/25

Planen er datert: 10.10.1997
Dato for siste revisjon av planen: 04.04.2000
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.04.2000
~~Bystyrets vedtak:~~ Bygningsrådets vedtak 02.05.2000.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIGE TRAFFIKKOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
FELLESOMRÅDER

1 BYGGEOMRÅDER-BOLIGER

1.1 Området for boliger, eksisterende bebyggelser.

1.1.1 Området skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg og garasjer innenfor gjeldende feltgrense.

1.2 Områder for boliger, nye bebyggelser.

1.2.1 Området skal nyttes til småbebyggelser, med høyde og plassering som vist på plankartet. Husene skal bygges som frittliggende og tomansboliger med en etasje og sokkel og de skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. I tillegg kan bebyggelsen ha innredet loftetasje innenfor rammen av reguleringsbestemmelsene og byggeforskriftene.Gesimshøyde kan ikke ovestige 6.0m over sokkels golvnivå. Takoppbygg med vinduer er ikke tillatt.
Planering av terrenget i forhold til planlagte hus er tillat kun innenfor byggegrense.

1.2.2 Bygninger i samme boligfelt og med samme takretning skal ha samme utforming med samme takvinkel, høyde, takfarge og belegg.

1.2.3 På hver enhet skal det være en garasje/carport og 1 biloppstillingsplass på egen tomt.

1.2.4 Bebyggelsen i hele planområdet skal gis en enhetlig karakter og en dempet fargesetting.

1.2.5 Tomteutnyttelse grad skal ikke overstige TU=50%. Det regnes på det enkelte byggefelt.

1.2.6 Ubebygde areal skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal sålangt det er mulig tas vare på.

1.2.7 Ved søknad om tiltakstillatelse skal det foreligge utomhusplan for enkelte boligfelt. Denne skal vise disponering av uteareal, eksisterende og nytt terreng og vegetasjon i forhold til planlagte bebyggelser.

1.2.8 Områdets særegne karakter tilsier at Bygningsrådet/Det faste utvalget for plansaker ved behandling av byggesaker skal påse at bebyggelsen gis høy arkitektonisk kvalitet og at bebyggelsens uteareal, utforming, fargesetting og materialbruk tilpasser seg eksisterende natur og landskaps kvalitet.

1.2.9 Trasse for hoved vannledning gjennom området er merket med byggegrenser. Fylling over tillates ikke men hvis det er nød må det godkjennes fra Utbyggingkontoret.

2 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Fortau, samt gang- og sykkelveg. Offentlig fortau/gang- og sykkel veg skal nyttes som allmen adkomst til naturvern spesialområde og som allmen snarveg til Oslovegen.

2.2 Offentlig trafikkområder skal før innflytting ferdigstilles i tråd med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

3 SPESIALOMRÅDE

3.1 Naturvern område
Området har særlig viktig lokal betydning for biologisk mangfold som et naturområde med et sammenhengende belte av gammel eldelløvskog. Området er viktig som en grønlunge i ett ellers tett utbygd område.

3.1.1 All oppføring av bygninger, plassering av varige, midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg og deling av eiendom er forbudt. Unntak av det er nødvendige tiltak angående planlagte gang- og sykkelsti.

3.1.2 Vesentlig terrenginngrep og anlegg av veier, parkeringsplasser og opparbeiding av leke- og ballplasser er forbudt.

3.1.3 All uttak og deponering av masse er forbudt

3.1.4 All hogst av vegetasjon er forbudt.

3.1.5 Det tillates nødvendige reparasjoner og vedlikeholdning av eksisterende ledninger i området. Ved fjerning av vegetasjon under anleggsperioden, må vegetasjon reetableres.

3.1.6 Adkomst til friområdet over offentlig gang- og sykkelsti skal være allmen.

4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles avkjørsel fra Gamle Åsveg er felles for de eiendommene som hører til

avkjørselen.

4.2 Felles gjesteparkeringsplass er felles for alle planlagte boliger i området.

4.3 I gjeldende område er planlagt to lekeplasser som er felles for alle beboere i grenseområdet.

4.4 Fellesområdene skal før innflytting ferdigstilles i tråd med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

5 FELLES BESTEMMELSER

5.1 Fargebruk, gatebelysning, gjerder, murer o.l. skal gis en utforming som harmonerer med områdets karakter og skal utføres ensartet innenfor området.

5.2 Søknad om tiltakstillatelse skal følge godkjent ledningsplan for området.

5.3 Søknad om tiltakstillatelse skal følge suplerende geotekniske vurderinger.

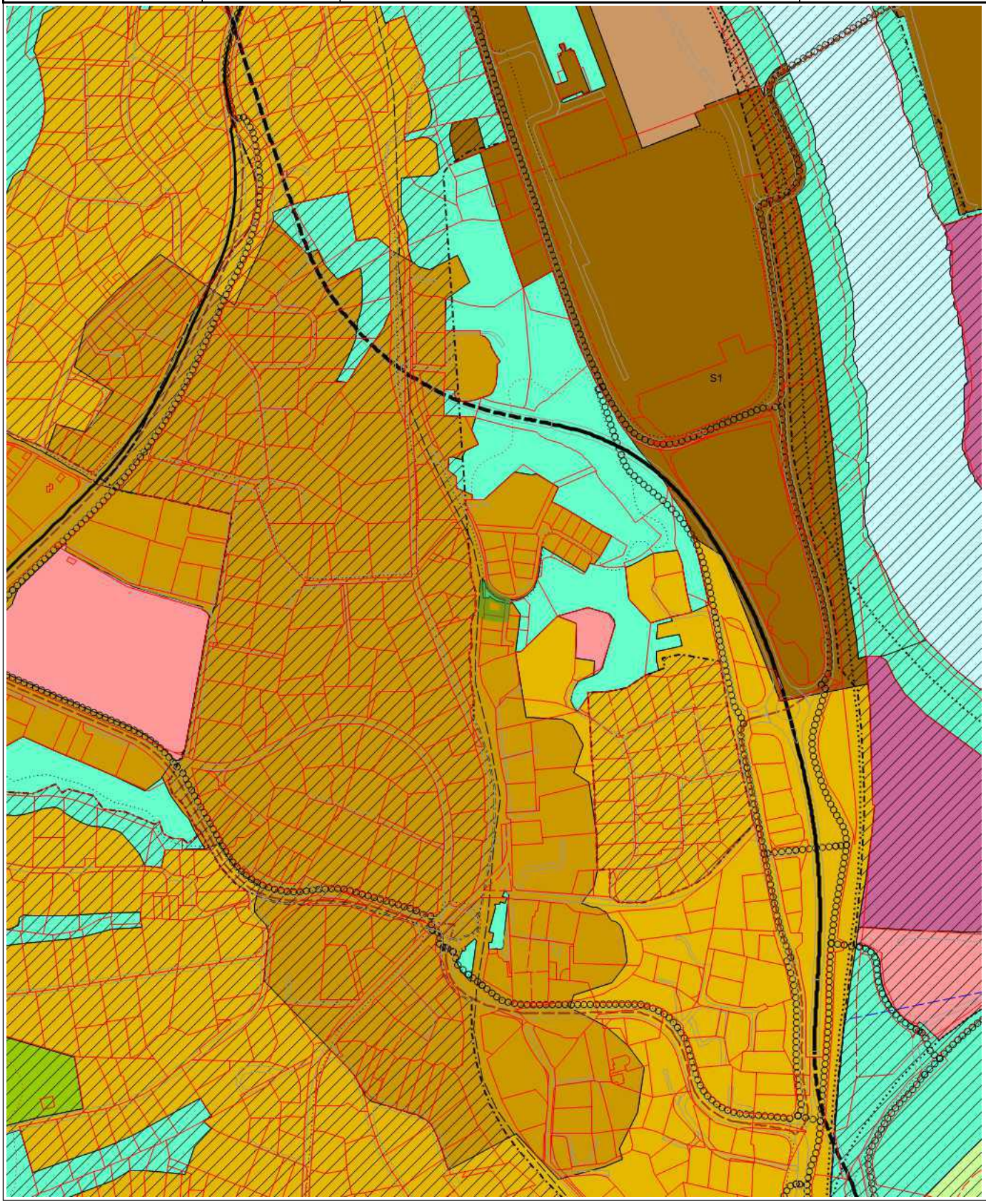
5.4 Det skal utarbeides privatrettslige avtaler mellom kommunen og eiere av felles adkomstveg vedrørende sikring av allmennhetens ferdsel til offentlig og spesialområder.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 94	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Belvedere 27 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Arnt Egil Myhr
Belvedere 27

N-7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
John Ole Grøtte	04/31942/ oppgis ved alle henv.		31.05.2005

BELVEDERE 27, OPPFØRT STØTTEMUR UTEN SØKNAD

Viser til brev fra Anne Cecilie Overholt og Janne H. Sundsby mottatt plan- og bygningsenheten 04.10.2004, vedrørende oppføring av støttemur uten søknad.

Plan- og bygningsenheten finner at tiltaket skulle vært omsøkt, og at det dermed innebærer et brudd på plan- og bygningsloven § 93.

Selv om tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven finner plan- og bygningsenheten imidlertid at overtredelsen er av bagatellmessig betydning. På bakgrunn av dette vil plan- og bygningsenheten avstå fra å forfølge ulovligheten med sanksjoner, jf. plan- og bygningsloven § 116 b, 2. ledd. På bakgrunn av dette anses saken som avsluttet fra plan- og bygningsenhetens side.

Plan- og bygningsenheten vil imidlertid presisere at dette ikke innebærer en godkjenning av det ulovlige forhold. Dersom forholdene på eiendommen ønskes brakt i orden, må søknad sendes plan- og bygningsenheten for behandling.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Kirsti Antonsen for
John Ole Grøtte
juridisk rådgiver

Vedlegg: Brev og fotografier fra Anne C. Overholt og Janne H. Sundsby, datert 28.09.2004.

Kopi: Anne C. Overholt og Janne H. Sundsby, Belvedere 29, 7020 Trondheim.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Nerland Prosjektutvikling
Gildheimsvegen 3

N-7044 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	00/28285/621 oppgis ved alle henv.		30.09.2005

BELVEDERE 27, FERDIGATTEST

Byggested: **BELVEDERE 27** Gnr.: **94** Bnr.: **310**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Nerland Prosjektutvikling**
Tiltakshaver: **Systembygg AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype:

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 22.09.2005.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

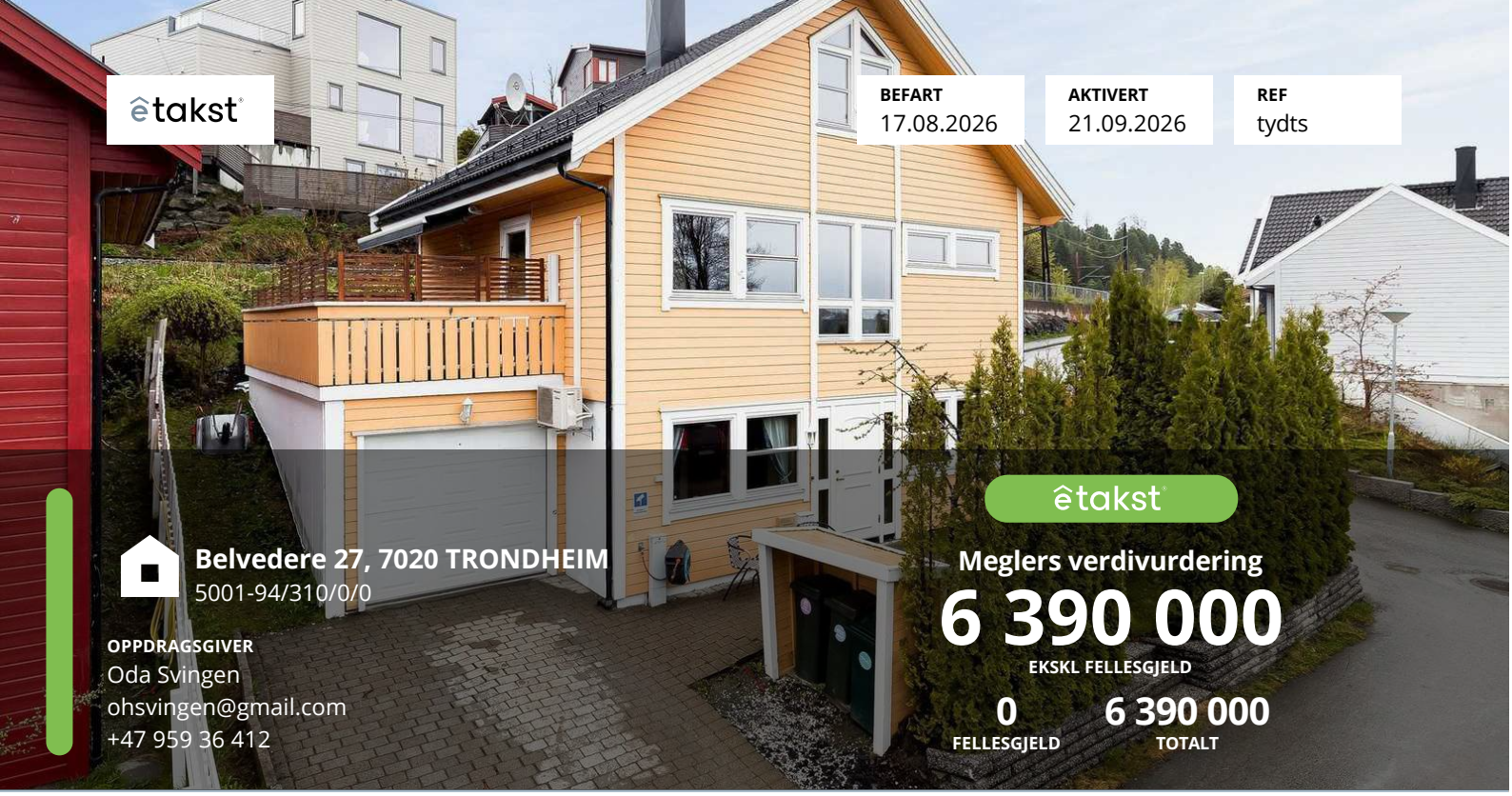
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1631/01- rammetillatelse, nr. DB 1632/01- igangsettingstillatelse og nr. DB 2189/02- endring av tillatelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Kopi:
Systembygg AS, Rønningsbakken 25, 7045 TRONDHEIM



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
17.08.2026	21.09.2026	tydts

Belvedere 27, 7020 TRONDHEIM

5001-94/310/0/0

OPPDRAGSGIVER
Oda Svingen
ohsvingen@gmail.com
+47 959 36 412

etakst

Meglers verdivurdering

6 390 000

EKSKL FELLESGJELD

0	6 390 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2002
Soverom	3
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	136 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering og peis.

Energimerke: Ukjent

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Belvedere 37, 7020 Trondheim	21.03.2025	7 250 000	0	7 250 000	2002	160 m²
Belvedere 35, 7020 Trondheim	22.05.2025	6 490 000	0	6 490 000	2002	160 m²
Breisynvegen 24, 7021 Trondheim	13.08.2025	9 150 000	0	9 150 000	1970	174 m²

Flott og innholdsrik enebolig fra 2002 over tre plan. Boligen har en rolig beliggenhet i enden av en blindvei sentralt på Nedre Byåsen. Her har man kun 5-10 minutters kjøring til sentrum. I gang- og sykkelavstand ligger bl.a. sentrum, Åsveien barneskole, barnehage, St. Olavs Hospital, NTNU og hyppig offentlig kommunikasjon via buss og trikk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

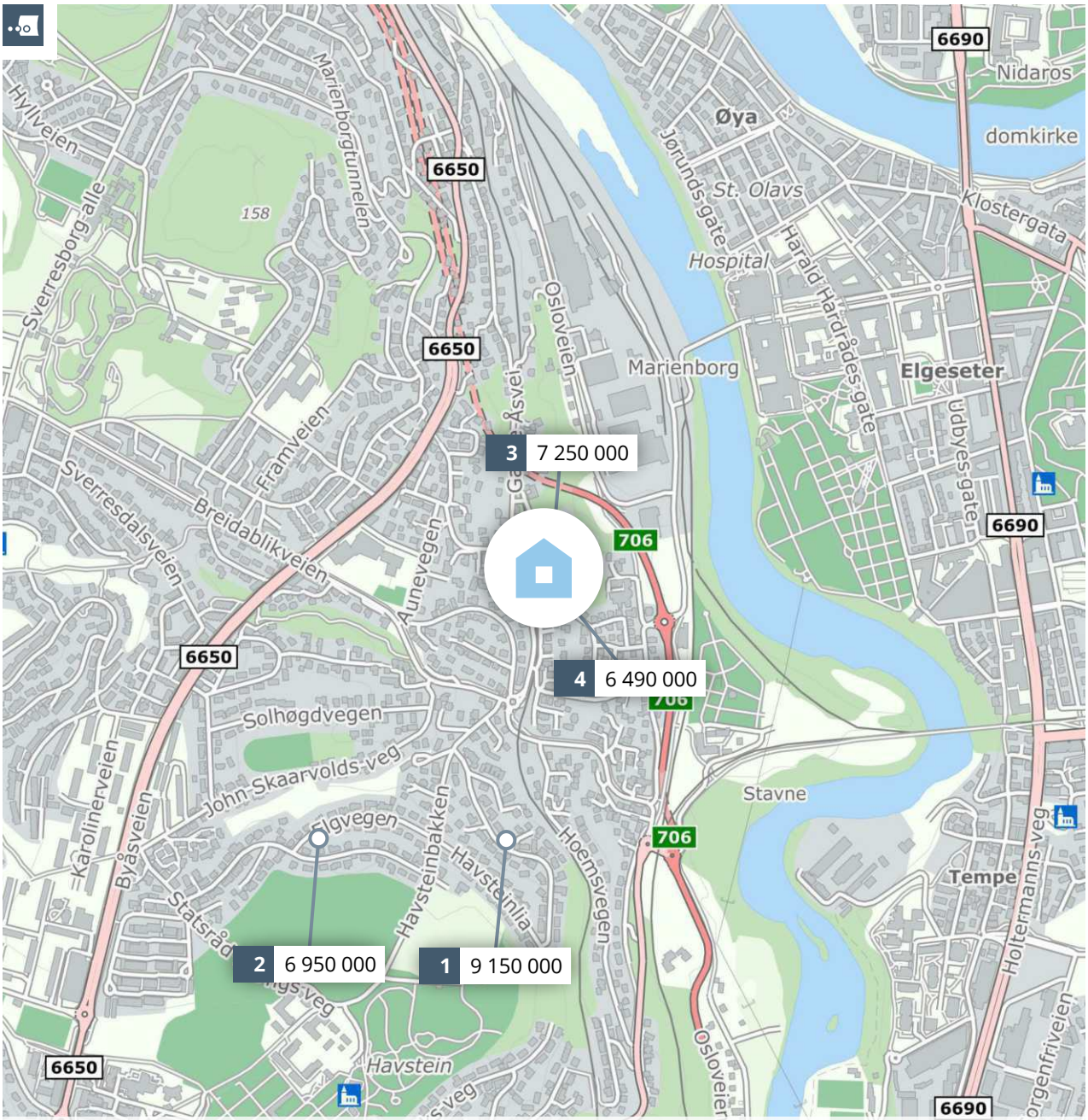
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

BELVEDERE 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 21.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Belvedere 27, 7020 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 94 BNR 310 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Belvedere

Verdivurdert til

6 390 000

-	6 390 000	46 985
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	136 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breisynvegen 24				13.08.2025	8 500 000	**9 150 000**	0	9 150 000	**52 586**
	174 m²	1970	1 094 m²	4 sov						
2	Elgvegen 24				27.05.2026	7 500 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**78 977**
	88 m²	1961	1 192 m²	3 sov						
3	Belvedere 37				21.03.2025	6 490 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**45 313**
	160 m²	2002	229 m²	3 sov						
4	Belvedere 35				22.05.2025	6 490 000	**6 490 000**	0	6 490 000	**40 563**
	160 m²	2002	354 m²	3 sov						

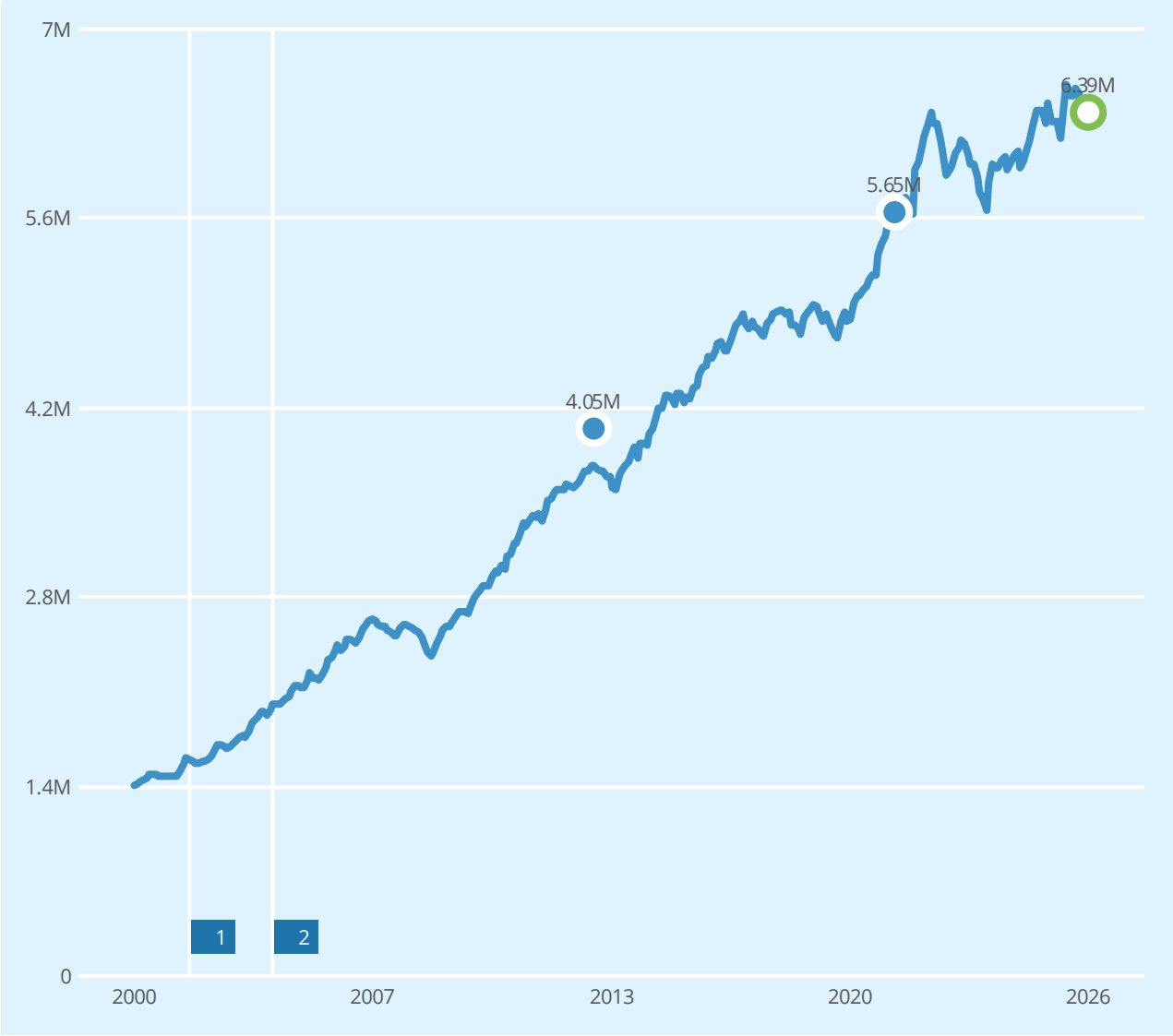
Flott og innholdsrik enebolig fra 2002 over tre plan. Boligen har en rolig beliggenhet i enden av en blindvei sentralt på Nedre Byåsen. Her har man kun 5-10 minutters kjøring til sentrum. I gang- og sykkelavstand ligger bl.a. sentrum, Åsveien barneskole, barnehage, St. Olavs Hospital, NTNU og hyppig offentlig kommunikasjon via buss og trikk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.05.2021	21.06.2021	20.10.2021	5 790 000	5 650 000	0	5 650 000	
21.02.2013	08.05.2013	05.08.2013	4 100 000	4 050 000	0	4 050 000	
08.01.2002		08.01.2002	-	425 000	-	425 000	3
27.09.2001		27.09.2001	-	4 000 000	-	4 000 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 7020 TRONDHEIM nå

4
eneboliger til salgs

14.8M
14.4M
13 788 000 Prisantydning i snitt
13.2M
12.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Eneboliger solgt i 7020 TRONDHEIM siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

12.3M
12 188 000 Prisantydning i snitt
12 132 000 Salgspris i snitt
12.0M

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

47 650 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
46 985 Belvedere 27 Totalpris 6 390 000

43 431 Midtbyen bydel i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Belvedere 27, 7020 Trondheim
Gnr. 94, Bnr. 310, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260298

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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