

Martin Barstads veg 66B



Velkommen til

Martin Barstads veg 66B



Salgsoppgaven produsert 15. september 2025

Olderdalen

Særdeles flott familiebolig fra 2018 med moderne løsninger og solrike uteplasser. Herlig takhøyde. Carport.

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2018

Ansvarlig megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Martin Barstads veg 66B og en nydelig vertikaldelt halvpart i Olderdalen!

Boligen ligger tilbaketrukket til i et attraktivt og familievennlig område på Ranheim! Boligen er fra 2018 og med standard deretter. Planløsningen er innholdsrik og lekkert utformet med gode oppholdsrom og fantastisk takhøyde i 2. etasje.

Fremhevede kvaliteter:

- Nybygg fra 2018 med gjennomført standard
- TG1 på det meste i takstrapport
- Fantastisk oppholdssone med god takhøyde i 2. etasje
- Solrike uteplasser
- Parkering i carport
- Varmepumpe og vedfyring
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Svært barnevennlig område
- Korte avstander til dagligvare og bussholdeplass

Vel møtt til en hyggelig visning! Ta kontakt med megler for privat visningssavtale om oppsatt tidspunkt ikke passer.

Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	113 kvm
TBA:	25 kvm

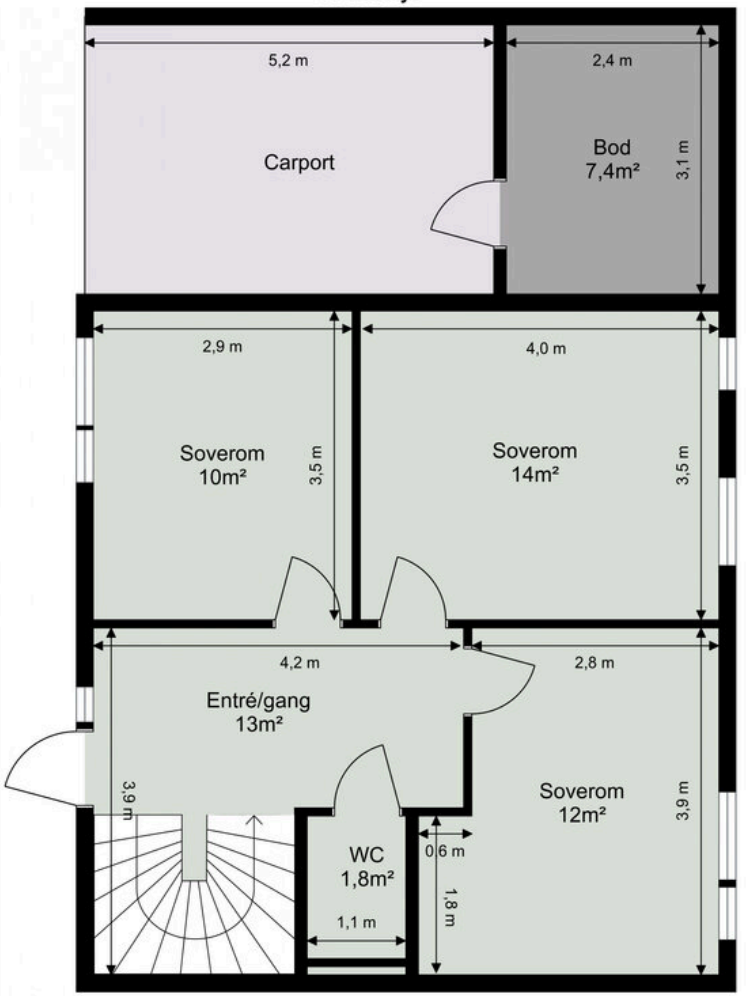
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré/gang/trapperom, 3 soverom, toalettrom.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 60 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang/trapperom, bad, stue/spisestue/kjøkken, vaskerom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

Gjetnes takst

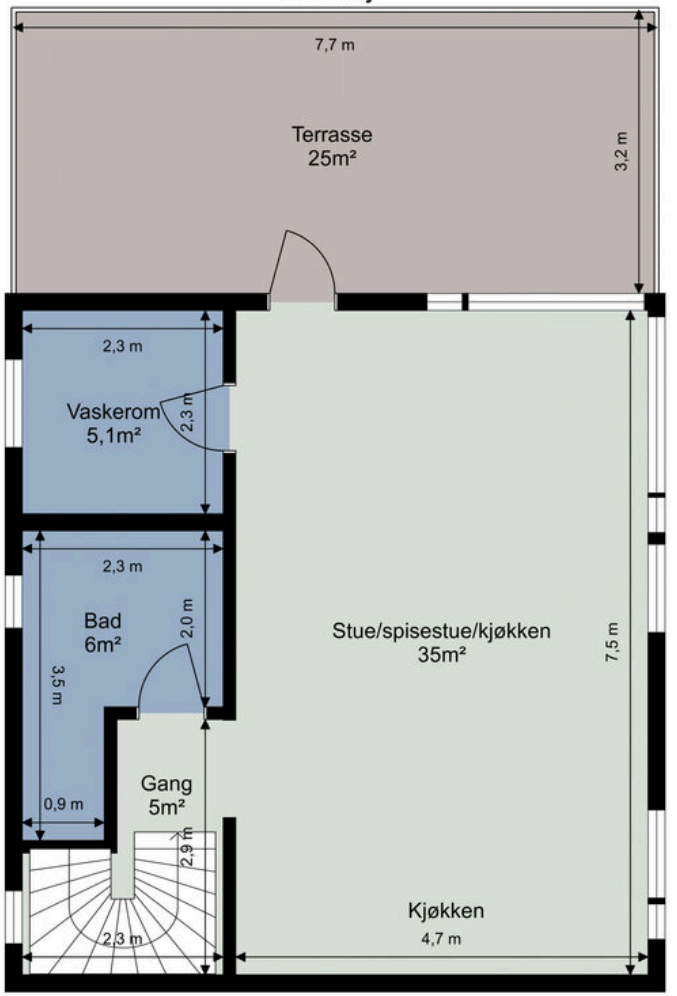
Martin Barstads veg 66 B
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Martin Barstads veg 66 B
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.


66B




tjuefer
i tjuefi































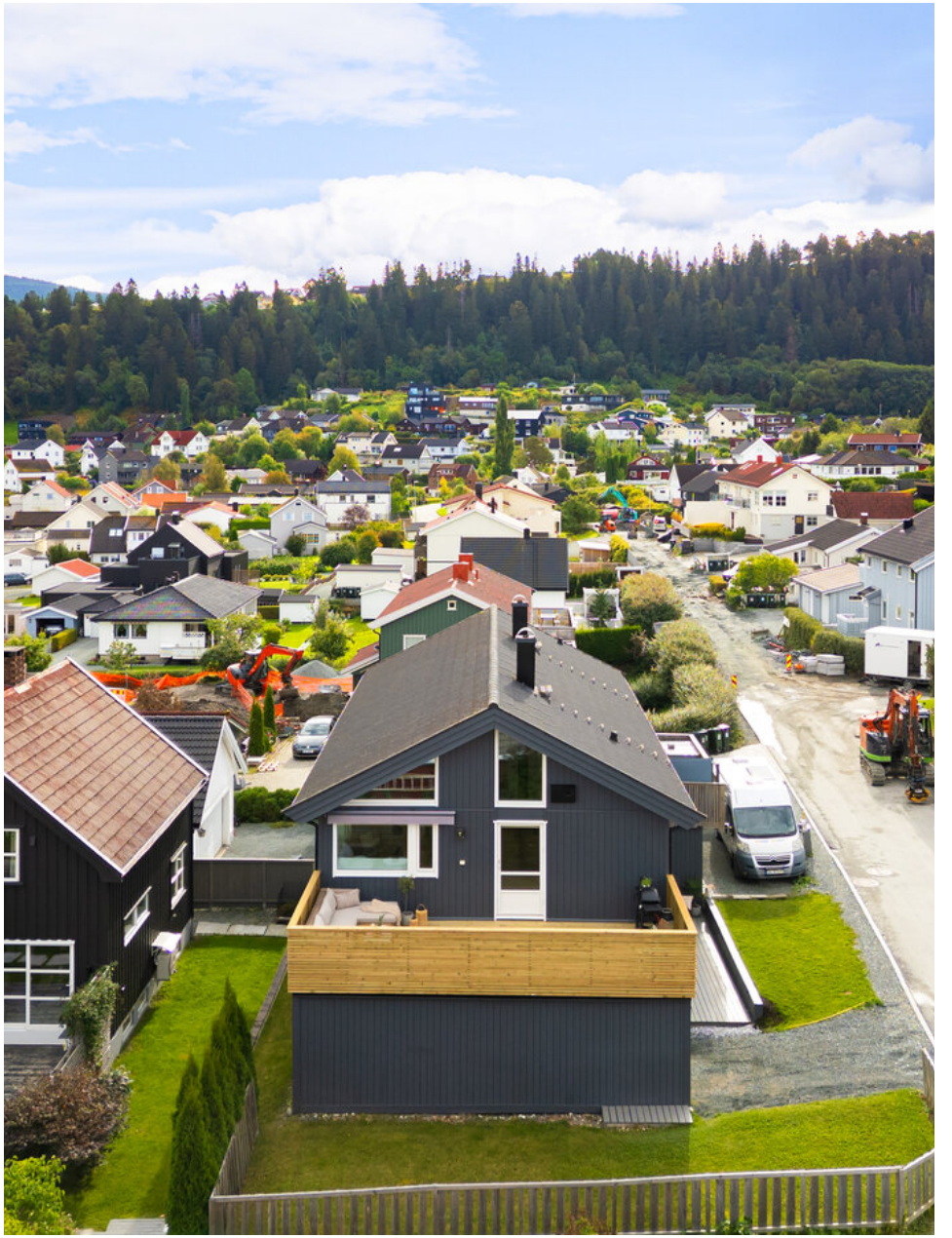












Informasjon

Martin Barstads veg 66B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0032/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Martin Barstads veg 66B, 7056 RANHEIM
Gnr 21, bnr 1133 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Cecilie Christensen Baar

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré/gang/trapperom, 3 soverom, toalettrom.
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 60 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang/trapperom, bad, stue/spisestue/kjøkken, vaskerom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Solforhold

Sol på forsiden av huset (terrasse) fra tidlig morgen. Sol på terrasse fra 12-13-tiden (midtsommers) til solen går ned.

Innhold

P-ROM

1. etasje: Entré/gang/trapperom, 3 soverom og toalettrom.
2. etasje: Gang/trapperom, bad, stue/spisestue/kjøkken og vaskerom.

S-ROM

1. etasje: Utvendig sportsbod.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Yttervegger / fasader: Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det ble ikke registrert luftesjikt bak kledningen ved kontroll på nordsiden. Det registreres en horisontal lekt bak kledningen. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Det ble avdekket av enkelte bord som har har kroket seg, noe som åpner skjøtene på kledningen. Dette gjelder i all hovedsak på sørfasaden. Tiltak anbefales. Pga. krokingen på kledningen er det anbefalt å skifte ut kledningen på sørfasaden.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Terrasse: På befaringsdagen så var himling på underside av terrassen åpnet opp og det ble avdekket fukt i underliggende finerplater. Flere terrassebord var fjernet. Det var avdekket lekkasje gjennom trekkingen og selger informerte om at det skulle legges ny tekking under terrassebordene. På bakgrunn av dette ble ikke terrassen videre vurdert på befaringsdagen.

Parkering

Parkering i egen carport. Det er klargjortfor montering av elbillader.

Modernisering og påkostninger

- Terrasse over carport. Nybygg sommer 2025 pga en lekkasje ned til utvendig bod. Nytt dekke, beslag og rekkverk. Utført av faglært. (Sørvik Snekkerservice AS)
- Vannmåler-skifte februar 2024 (Trondheim kommune)
- Nye brannvarslere sommer 2025. Utført av faglært. (Buvik elekro)
- Ny komfyrvakt sommer 2025. Utført av faglært. (Buvik elektro)
- Nye baderomsplater i dusjnisje sommeren 2025. Utført av faglært (Sørvik Snekkerservice AS).

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sørvik Snekkerservice AS, sommeren 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ved nybygg 2018 Entreprenør Norsk byggmontering
/Saltdalshus. Tegninger ligger i boligmappa. Skiftet veggplater i dusjnisje sommeren 2025 av Sørvik Snekkerservice AS. Bilder ligger i boligmappa.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sørvik Snekkerservice AS, sommeren 2025. Ny altan over carport pga en lekkasje ned til utvendig bod i carporten. Nytt dekke, beslag og rekkverk.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Harald VVS, skifte av vannmåler på vegne av Trondheim kommune. Februar 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: På eiendom: 19,5 meter x 0,75 meter av eiendom ble avgitt til nabo (grunnummer 21/155) i bytte mot å sette opp støttemur på 21/155 sin tomt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trondheim kommune. Midlertidig inngrep på eiendommen i forbindelse med oppgradering av veg, og utskifting av vann- overvanns- og spillvannsledninger i vegen. Arbeidet utenfor boligen er ferdigstilt (desember 2024) og vegen er asfaltert. Arbeidet for hele området skal ferdigstilles vår/sommer 2025. Satt opp støttemur i overgang mot naboeiendom i samarbeid med nabo i 2019 (egeninnsats). Satt opp terasse og støttemur utenfor hovedinngang inngang i 2019 (egeninnsats). Innsatt ekstra loftsluke (egeninnsats) i 2023. Sliping og lakkering av trappetrinn i innendørs trapp i 2025 (egeninnsats).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Ja. Beskriv: En sprekk i baderomsplate ved dør (ikke våtsonen). Forseglet av utbygger før overtagelse. Nye baderomsplater i dusjnisje pga fukt i selve platen. Ingen fukt bak platene påvist. Baderomsplater i dusjnisjen skiftet sommer 2025 av Sørvik Snekkerservice AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Tidligere påvist lekkasje i taket på utvendig bod i carport ble utbedret ved bygging av ny altan over carport med nytt dekke, og beslag sommeren 2025 av Sørvik Snekkerservice AS. Litt treghet for å lukke et vindu på det ene soverommet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er registrert en svak lokal forhøyning i stuegulvet. Den kan merkes, men har ingen kjent betydning for konstruksjonen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålinger av bolig ved kjøp i 2018. Tegninger fra leverandør før bygging
(dato 15.7.2016).

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,
grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja. Beskriv: Privat avtale med nabo i 21/155 som tidligere beskrevet i punkt 6. Tomt på 19,5 meter x 0,75 meter i bytte mot å sette opp en støttemur delvis på 21/155 sin tomt.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig. Oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen er i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel. Saltak tekket med granulerte metallplater. Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper stue og kjøkken, gang utenfor bad, samt 2 soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt utleies.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - gul
Energikarakter: B. Oppvarmingskarakter: GUL.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk (varmekabler)
- Varmepumpe
- Vedfyring
- Balansert ventilasjon med regenerativ varmeveksler

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 734 kWh. Gjennomsnittlig 1 316/mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 796,-pr. 2024

Kommunale avgifter kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatt inkluderes i de kommunale avgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring ca. 5.460,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 553 342,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 213 369,- pr. 2023

Forsikring

Storebrand-
Polisenr: 6545460

TV/Internett/Bredbånd

Det er trekkrør frem til husvegg for Altiboks. Det er trekkrør ved innkjørsel (ca. 4 meter fra husvegg) for Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 314 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med plen, gjerde og singelbelagt innkjørsel.
Arealbekreftelse fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonse. Det skiltes godt i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Barnevennlig beliggenhet i Olderdalen på Ranheim. Eiendommen ligger i et solrikt boområde med kort avstand til marka, sjøen og rekreasjonsmuligheter. Matbutikk og bussholdeplass i ca 5-6 min gangavstand.

Umiddelbar nærhet til markagrensa med flotte turstier sommer som vinter. Kort avstand til oppkjørte skiløyper og Tjønnstuggu som serverer kaffe og vaffel i helgene. Nydammen ved Vikåsen (1 km) og i Hansbakkfjæra er flotte badeplasser i

området.

Ranheim er kjent for et godt aktivitetstilbud for alle aldre med blant annet nytt friidretts- og fotballanlegg, og idrettshall. Ranheim idrettslag er kjent for sin satsing på unge talenter.

Kun ca. 12 min. kjøring til Trondheim sentrum, Sirkus Shopping på ca. 7 min. Værnes og Stjørdal når man på ca. 20 min. Avstand til nærmeste butikk, Coop Prix Olderdalen er 4 min gange, og Rema i 6 min gange.

Det er svært gode bussforbindelser med holdeplass innen ca. 5 min gangavstand med hyppige avganger til og fra sentrum, samt holdeplass til flybussen på Ranheim.

Bebyggelse

Nærområdet består i all hovedsak av frittliggende boliger og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass "Olderdalen" ligger 600 meter unna boligen. Derifra går linjene: 25, 54, 70, 107 og 116 med hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrum på 18 minutter.

Skoler og barnehager

- Presthus Gård barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år) 1,7 km.
- Humlehaugen Doremi barnehage (1-5 år) 1,8 km.

- Ranheim skole (1-7 kl.) 1,8 km.
- Vikåsen skole (1-7 kl.) 2 km.
- Hansbakken skole (1-7 kl.) 2 km.

- Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 3,1 km.
- Markaplassen skole (8-10 kl.) 3,5 km.
- Charlottenlund videregående skole, 4,4 km.
- Lukas videregående skole, 5,5 km.
- Barneskolekrets: Ranheim.
- Ungdomskolekrets: Markaplassen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.01.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Planløsning er kontrollert av megler og det er ikke avdekket endringer siden byggeår.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Martin Barstadsv. 16, gnr. 21/23, Regulert: 13.05.2004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/21/1133:
29.02.1960 - Dokumentnr: 301053 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:5001 Gnr:21 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1961 - Dokumentnr: 300333 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:21 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2025 - Dokumentnr: 396596 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 53 910,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2025

Ansvarlig megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft

og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Martin Barstads veg 66B

Martin Barstads veg 66B

Nabolaget Presthus/Olderdalen - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	25 min 2 km
Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	23 min 2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8... 467 elever, 27 klasser	7 min 3.1 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	7 min 3.5 km
Charlottenlund videregående sk... 1100 elever, 76 klasser	7 min 4.4 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 5.5 km

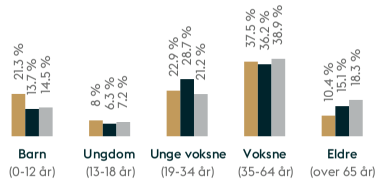
Offentlig transport

Olderdalen Linje 25, 54, 70, 107, 116	7 min 0.6 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	22 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 7.9 km
Trondheim Værnes	23 min

Barnehager

Presthus Gård barnehage (1-5 å... 66 barn	15 min 1.3 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1... 80 barn	20 min 1.7 km
Humlehaugen Doremi barnehage (... 90 barn	21 min 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Presthus/Olderdalen	1 836	738
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ranheim idrettsanlegg	18 min
Hørlocksmarka, Hørlocks grusba...	4 min
3T-Ranheim	20 min
Impuls Treningssenter Grilstad	8 min

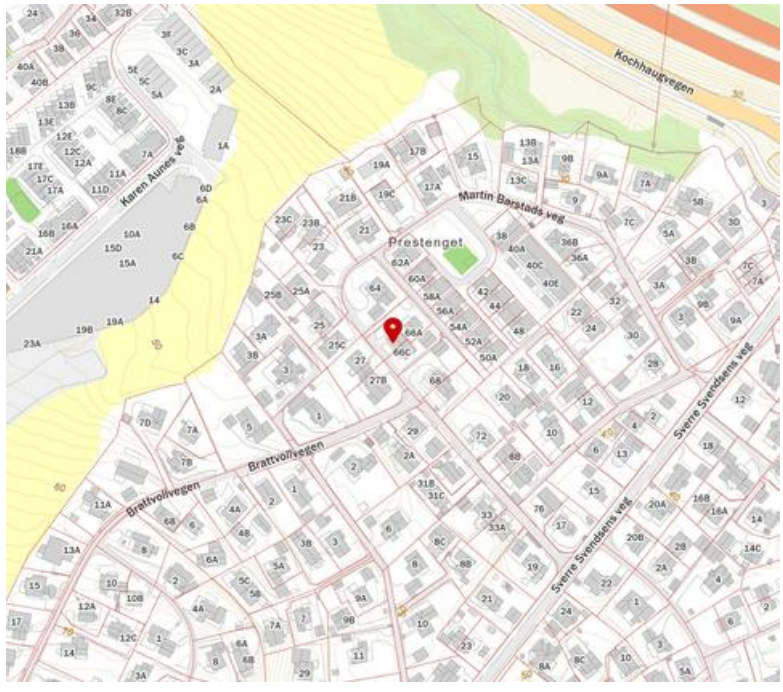
«Trivelig nabolag med kort vei til marka, sjøen og byen. Området er i vekst, og tilflyttingen stor. Nydelig utsikt og fantastisk plass!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Martin Barstads veg 66 B

7056 RANHEIM

5001/21/1133/0/0/0

Rapportdato

02.09.2025

TG 0	1
TG 1	15
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 23.04.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Martin Barstads veg 66 B , 7056, RANHEIM

Matrikkel: 5001/21/1133/0/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2018

Tomt: 328.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Cecilie Baar

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig. Oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen er i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel. Saltak tekket med granulerte metallplater. Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
53 m²	0 m²	53 m²	58 m²
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Entré/gang/trapperom, 3 soverom, toalettrom.		-	

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
53 m²	0 m²	53 m²	58 m²
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Gang/trapperom, bad, stue/spisestue/kjøkken, vaskerom.		-	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
106 m²	0 m²	106 m²	116 m²

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m²	7 m²	0 m²	0 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré/gang/trapperom, 3 soverom, toalettrom.	Utvendig bod.	-	-

2.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m²	0 m²	0 m²	25 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang/trapperom, bad, stue/spisestue/kjøkken, vaskerom.	-	-	Terrasse.

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
106 m²	7 m²	0 m²	25 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
113 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Yttervegger / fasader: Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det ble ikke registrert luftesjikt bak kledningen ved kontroll på nordsiden. Det registreres en horisontal lekt bak kledningen. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Det ble avdekket av enkelte bord som har har kroket seg, noe som åpner skjøtene på kledningen. Dette gjelder i all hovedsak på sørfasaden. Tiltak anbefales. Pga. krokingen på kledningen er det anbefalt å skifte ut kledningen på sørfasaden.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Terrasse: På befaringsdagen så var himling på underside av terrassen åpnet opp og det ble avdekket fukt i underliggende finerplater. Flere terrassebord var fjernet. Det var avdekket lekkasje gjennom trekkingen og selger informerte om at det skulle legges ny tekking under terrassebordene. På bakgrunn av dette ble ikke terrassen videre vurdert på befaringsdagen.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
25.04.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 31.01.2018 i kommunens saksdokumenter.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

4 Drenering — TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

5 Yttervegger / fasader — TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Det registreres sprekker i form av soltørking på sørveggen. Det registreres også at bordene har kroket seg slik at skjøtene er åpne.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det ble ikke registrert luftesjikt bak kledningen ved kontroll på nordsiden. Det registreres en horisontal lekt bak kledningen. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Det ble avdekket av enkelte bord som har har kroket seg, noe som åpner skjøtene på kledningen. Dette gjelder i all hovedsak på sørfasaden. Tiltak anbefales. Pga. krokingen på kledningen er det anbefalt å skifte ut kledningen på sørfasaden.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

6 Vinduer / dører — TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

7 Terrasse — TG IU

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser om at tekking/membran under terrassebordene var utett og vann har kommet inn i underliggende bod.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
På befaringsdagen så var himling på underside av terrassen åpnet opp og det ble avdekket fukt i underliggende finerplater. Flere terrassebord var fjernet. Det var avdekket lekkasje gjennom trekkingen og selger informerte om at det skulle legges ny tekking under terrassebordene. På bakgrunn av dette ble ikke terrassen videre vurdert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

8 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

9 Taktekking og beslag TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Granulerte aluminiumspanner

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i 2.etasjen.

Levetid:

- Normal tid før omlegging av graunlerte aluminiumspanner er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

10 Takrenner og nedløp

TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

11 Bad - 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, våtromspanel på vegger og lasert panelhimling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Rennesluk i rustfritt stål med slukpotte i plast med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Det registreres at to av de vertikale skjøtene mot ytterveggen buler litt ut. Selger har i etterkant av befaringen fått inn en tømrer som har tatt av platene og konstatert at det ikke var fukt bak platene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert tegn til fukt der hullet ble påført. På bakgrunn av registrerte forhold med våtromspanelet vurderes det likevell behov for tiltak.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

12 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Boligen har en isolert stålpipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Ildsted i form av lukket vedovn.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

- Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

13 Trapp TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

14 Toalettrom - 1.etasje TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra byggåret har flis på gulv, mdf-panel på vegger og lasert panelhimling. Av installasjoner er det servant med underskap og vegghengt toalett. Sentralt avtrekk. Det er installert lekkasjeføler under toalettet. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

15 Vaskerom - 2.etasje TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv, våtromspanel på vegger og lasert panelhimling. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet. Rommet vurderes å fungere til sitt bruk.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

16 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Kjøleskap, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk vannstopper er ikke installert.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

17 VVS TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Kryploft.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på ca.200 liter, fra byggeåret er installert i kasse under trapp.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på toalettrom i 1.etasjen. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Det er ikke sluk i rommet, men det er installert automatisk stoppekran med lekkasjeføler.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Dokumentasjon ligger på boligmappa.no.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Bilde



MARTIN BARSTADS VEG 66 B - 5001/21/1133/0/0/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Baar, Cecilie Christensen	9578-5994-4-488687	2025-04-25 08:34:09

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
42-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Martin Barstads veg 66B, 7056 RANHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Cecilie Christensen Baar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. januar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35836299
Forsikret i: DnB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg ved overtagelse, ikke utført arbeid i ettertid

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utvendig bod i carport, i 2018. Utbedring av faglært planlegges før salg

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg ved overtagelse, ikke utført arbeid i ettertid

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg ved overtagelse, ikke utført arbeid i ettertid

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Harald VVS, skifte av vannmåler på vegne av Trondheim kommune. Febuar 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: På eiendom: 19,5 meter x 0,75 meter av eiendom ble avgitt til nabo (grunnummer 21/155) i bytte mot å sette opp støttemur på 21/155 sin tomt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trondheim kommune. Midlertidig inngrep på eiendommen i forbindelse med oppgradering av veg, og utskifting av vann- overvanns- og spillvannsledninger i vegen. Arbeidet utenfor boligen er ferdigstilt (desember 2024) og vegen er asfaltert. Arbeidet for hele området skal ferdigstilles vår/sommer 2025. Satt opp støttemur i overgang mot naboeiendom i samarbeid med nabo i 2019 (egeninnsats). Satt opp terasse og støttemur utenfor hovedinngang inngang i 2019 (egeninnsats). Innsatt ekstra loftsluke (egeninnsats) i 2023. Sliping og lakkering av trappetrinn i innendørs trapp i 2025 (egeninnsats).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført i min eiertid

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: En sprekk i baderomsplate ved dør (ikke våtsonen). Forseglet av utbygger før overtagelse.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen avvik eller anmerkninger i Feie- og tilsynsrapport 30.3.2022

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil obeservert

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Lekkasje i utvendig bod i carport, snekker er bestilt for utbedring før salg av bolig

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil observert

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er observert en skjevhet (bul) i gulv på stue på et punkt

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålinger av bolig ved kjøp i 2018. Tegninger fra lverandør før bygging (dato 15.7.2016)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Privat avtale med nabo i 21/155 som tidligere beskrevet i punkt 6. Tomt på 19,5 meter x 0,75 meter i bytte mot å sette opp en støttemur delvis på 21/155 sin tomt

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0032/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Baar, Cecilie Christensen	**2025-04-25**

Identifikasjon

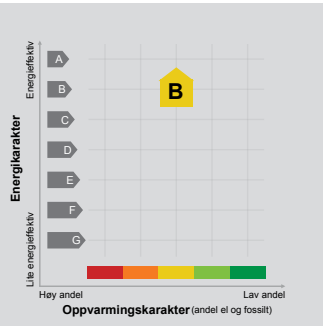
bankID Baar, Cecilie Christensen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Martin Barstads veg 66B
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	1133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300642073
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162416
Dato	31.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 734 kWh pr. år

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

10 733 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

PLAN ARKITEKTER AS

Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Malene Unelsrød Larsen	BYGG-17/82558 oppgis ved alle henvendelser	Oddmund Engh	31.01.2018

Martin Barstads veg 66, ferdigattest for oppføring av tomannsbolig

Ansvarlig søker:	PLAN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Cecilie Christensen Baar

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Malene Unelsrød Larsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Cecilie Christensen Baar

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.01.2018.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG 17/82558-5.

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-17/82558	31.01.2018

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

PLAN ARKITEKTER AS

Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Malene Unelsrød Larsen	BYGG-17/82558 oppgis ved alle henvendelser	Oddmund Engh	01.06.2017

Martin Barstads veg 66, godkjenning av tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr):	21 / 155
Ansvarlig søker:	PLAN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Cecilie Christensen Baar
Forhåndskonferanse:	05.09.2016
Vurdert dispensasjon:	PLAN avstandskravet i vegloven fra 1996
Vurdert dispensasjon:	PLAN §1
Vurdert dispensasjon:	PLAN §4
Vurdert dispensasjon:	PLAN §5

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra reguleringsplanen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Malene Unelsrød Larsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

Kopimottaker: Cecilie Christensen Baar

Kopimottaker: Kjetil Hindar

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 20.04.2017. Søknaden er komplettert 03.05.2017 og 16.05.2017

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r76y – *Martin Barstadsv.15, gnr./21/23* stadfestet 13.05.2004. Eiendommen er regulert til bolig.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra nabo gnr/bnr 21/154.

Merknader fra nabo:
Jeg er nabo og eier av Martin Barstads veg 64 Gnr 21 Bnr 154
Jeg klager på at de tilsendte planene er mangelfulle, at det bygges for høyt, og at biloppstillingene er maksimalt til sjenanse for naboene.

Mangefulle planer:
Det står ingenting om hvor mange boenheter det skal være. Er det én, to, fire, og er det innenfor kommunens retningslinjer for tomteutnyttelse i boligstrøk? Hvor stor utnyttelse av et tomteareal kan gå med til #boenheter og til #biloppstillingsplasser? Jeg savner tegninger av hvor høyt dette blir i terrenget (kote for mønet), da det her bygges høyt på en høy plass i terrenget (dvs nær veien).

Høyde:
Det henvises til at det er etablert bygningstopologi med 2,5 etasjer på naboeiendommer med boliger i kjede. Dette er en fortegnelse av de faktiske forholdene siden boligene i kjede ligger lavt i terrenget, og flere meter lavere enn f eks Martin Barstads veg 64 og 66. Sjenansen for naboene blir en helt annen når det bygges 2,5 etasjer høyt i terrenget, enn når det bygges på denne måten lavere i terrenger.

Parkering:
Jeg ser at det ikke søkes om dispensasjon fra kommunens parkering- og uteromsnorm. Det skjønner jeg ikke. Det er tegnet inn 6 biler, hvorav kun en under tak. Nå har utbygger plassert biler i alle retninger med maksimal sjenanse for naboene. Jeg har soverom lengst mot sør-øst i Martin Barstads veg 64, og har på tegningen fått 2 biler utenfor soveromsvinduet -- mye nærmere mitt hus enn nr 66 og nærmere mitt soverom enn nybygget. Her må utbygger ta ansvar selv og plassere bilene på en måte (parkeringskjeller?) som ikke legger byrdene på naboene.

Ansvarlig søker sitt svar på nabomerknader:

Mangelfulle planer:
Klager hevder det ikke er opplyst om antall boenheter. I "opplysninger gitt i nabovarsel" står det at det skal oppføres tomannsbolig. Nabo har da fått denne opplysningen skriftlig selv om det ikke er spesifikt anført på selve tegningene.

Høyde:
Det er ikke angitt koter men relative høyder til terreng vist på snitt. 5,5m til raft og 7,5m til møne. Dette er i tråd med pbl og krever ikke spesiell tillatelse/dispensasjon. Hus på motsatt side/oversiden av Martin Barstads veg – nr 27 og 27b – har samme prinsippielle volumoppbygging med to boligetasjer samt lavt loft. Det samme gjelder for tomannsbolig i Martin Barstads veg 68.

Parkering:
Parkering er i tråd med kommunene parkeringsnorm. Det er ikke krav til parkering under tak. Antall biler på situasjonsplanen illustrere at det er mulig å oppfylle parkeringskravene men det er jo ikke sikkert at beboerne faktisk har bil, eller mer enn en bil pr. boenhet.

Klager har uteopphold på vestsiden av huset sitt og garasje mot øst. Omsøkt tiltak kommer på østsiden – ca 9m fra nabogrense. At det blir adkomst langs felles grense med mulig oppstillingsplass for bil(er) kan oppleves som mindre tiltalende enn å ha en plen der er forståelig, men ikke til vesentlig sjenanse. Det optimale hadde vært å ha adkomst til eksisterende hus via vei på nordsiden av nr 66 men denne veien er etter det vi forstår privat.

Byggesakskontoret sin vurdering:
Byggesakskontoret er enig i søkers tilsvar på nabomerknadene. Høydene er innenfor regelverket. Kravet til biloppstillingsplasser er 1,2 parkeringsplasser til hver boenhet og det er vist at dette blir ivaretatt. Det er ikke et krav at noen av disse er under tak.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra flere punkt i reguleringsplanen:

- §1
  1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen.Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
- §4
  4. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker sjenerende for strøket, og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
- §5
  5. Bolighus må ikke overstige 120 m² grunnflate slik som angitt på planen, og tillates ført opp i 2 etasjer. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Arealet for uthus og garasjer må tilsammen ikke overstige 40 m².

- Avstandskravet i vegloven fra 01.07.1996.
  Den gjeldende reguleringsplanen viser ingen byggegrense mot vei så da er det vegloven fra da reguleringsplanen ble stadfestet som kommer til anvendelse som en del av plangrunnlaget. Gjeldende reguleringsplan r76y ble stadfestet 13.05.2004 og det er da vegloven fra 01.07.1996 som gjelder. Vegloven fra 01.07.1996 angir et avstandskrav på 15 meter fra vegens midtlinje på kommunale veger.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknad fra ansvarlig søker:
Det søkes med dette om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

§1 om plassering på tomt,
§4 om antall våningshus pr tomt - inntil deling er foretatt,
§5 om maksimalt 120m2 grunnflate pr bolighus
samt dispensasjon fra generell byggegrense 15m fra senter veg.

Begrunnelse for å fravike bestemmelsenes §1 krav om plassering av bygning på tomt er å økte utnyttelsen i tråd med overordnet politisk målsetting om fortetting i eksisterende boligområder.
For §4 er dispensasjonen midlertidig da det etter tomtedeling vil være en bolig (et våningshus) pr tomt.
§5 om 120m2 grunnflate som maksimal størrelse på bolighus bør kunne fravikes når det dreier seg om en vertikaldelt tomannsbolig som ellers tilpasser seg omgivelsene i volum og hovedform, og der grunnflate pr boenhet er henholdsvis 71m2 og 86m2 – totalt 156,7m2.

Begrunnelse for å søke dispensasjon fra avstandskrav fra senterlinje veg er for å gi mulighter til fradeling og fortetting, og fordi mange av de eksisterende bygningene allerede er bygd nærmere enn 15m fra senterlinje veg.

Byggesakskontoret sin vurdering:
§1: Byggesakskontoret er enig med søker sin redegjørelse for dispensasjonen. En dispensasjon gir fortetting i tråd med Trondheim kommune sin politiske målsetting. Det er vist at det er tilstrekkelig tilfredsstillende uterom og parkering for to nye boenheter på situasjonsplanen vedlagt søknaden.

§4: Byggesakskontoret er enig med søker sin redegjørelse. Det foreligger en delesak til behandling på samme eiendom.

§5: Byggesakskontoret er enig med søker sin redegjørelse.

Avstandskravet i vegloven: Byggesakskontoret er enig med søker sin redegjørelse. Bygget blir plassert 9 meter fra midten av veien. Sikt- og trafikksikkerhet er ivaretatt. Det er muligheter for vedlikehold, brøyting og eventuell utvidelse av fortau ved en plassering av den nye tomannsboligen 9 meter fra midten av veien.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsplanen ved §§ 1, 4, 5 og avstandskravet i vegloven.

Byggeprosjektet
Tiltaket består av oppføring av tomannsbolig. Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer pluss loft. Mønehøyden er 7,5 meter og gesimshøyden er 5,5 meter. Tiltaket er plassert 9 meter fra midten av veien. Utformingen av huset er tilfredsstillende og planløsningen fungerer. De nye avkjørslene ut mot Martin Barstads vei er vurdert og anses som tilfredsstillende i henhold til vei- og trafikksikkerhet. De to nye boenhetene og den eksisterende boenheten har tilstrekkelig uteareal.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Foretak med ansvarsrett
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

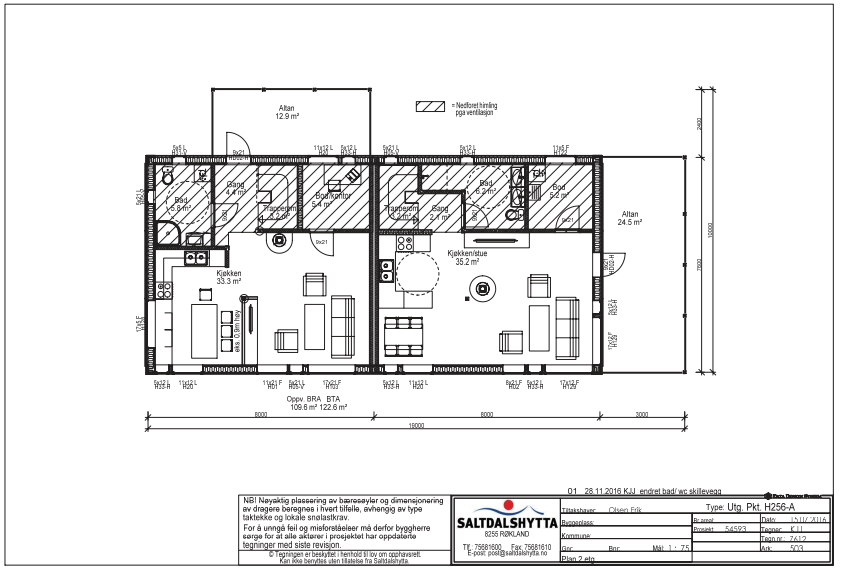
TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-17/82558	01.06.2017

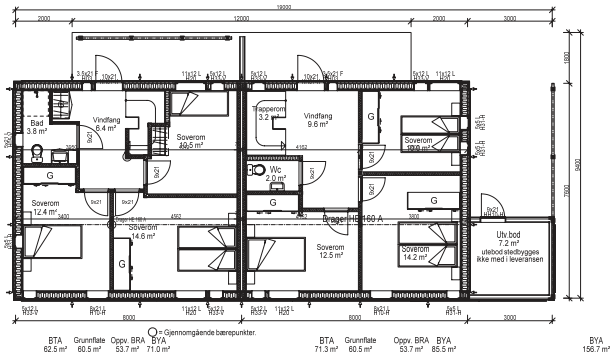
få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

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





01 28.11.2016 KJJ endret bad/ wc skillevegg

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dregere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

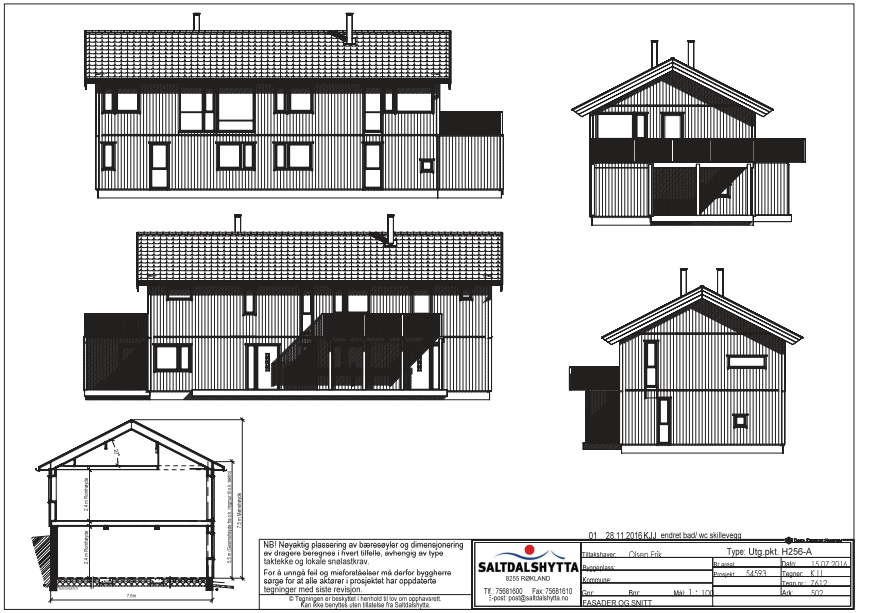
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600 Fax: 75681610
E-post: post@saltdalshytta.no

Tiltakshaver: Olsen Frik
Byggeplass:
Kommune:
Gnr: Bnr: Målt: 1 : 75
PLAN 1.etg

Type: Utg.pkt. H256-A
Br.essé: Dato: 15.07.2014
Prosjekt: 54593 Tegnet: K.J.J.
Tegn.nr: 7412
Ark: 501



01 28.11.2016 KJJ endret bad/ wc skillevegg

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dregere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600 Fax: 75681610
E-post: post@saltdalshytta.no

Tiltakshaver: Olsen Frik
Byggeplass:
Kommune:
Gnr: Bnr: Målt: 1 : 100
FASADER OG SNITT

Type: Utg.pkt. H256-A
Br.essé: Dato: 15.07.2014
Prosjekt: 54593 Tegnet: K.J.J.
Tegn.nr: 7412
Ark: 502

Fylkesmannen i Trøndelag
Tröndelagen fylhkenålma

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Vår dato: 11.01.2018
Deres dato: 25.09.2017
Vår ref.: 2017/6894
Arkivkode:
Deres ref.: Bygg-17/83655



Klagebehandling – klage på tillatelse – tomannsbolig Martin Barstads veg 66 - Trondheim 21/155 - kommunens vedtak stadfestes med utfyllende dispensasjonsvurdering

---

Saken gjelder klage på tillatelse for oppføring av tomannsbolig. Fylkesmannen har gjennomgått kommunens vedtak og klagen. Fylkesmannen er kommet til at kommunens dispensasjonsvurdering ikke tilfredsstiller det som kreves av en dispensasjonsvurdering, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 annet ledd og forvaltningsloven (fvl) § 25. Fylkesmannen finner imidlertid saken tilstrekkelig opplyst, jf. fvl § 17, til å kunne reparere kommunens feil ved å foreta en utdypende dispensasjonsvurdering. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak med en utfyllende vurdering og stadfester tillatelsen, jf fvl § 34. Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Vi bemerker at Fylkesmannen ikke er klageorgan for klagene på avkjørselstillatelsene som er gitt. De behandles av eget organ i kommunen, vi legger til grunn at det har skjedd eller vil skje.

Vi viser til oversendelse fra Trondheim kommune 25. september 2017.

Saksgang

Trondheim kommune mottok 20. april 2017 søknad om oppføring av tomannsbolig i Martin Barstads veg 66, gnr 21 bnr 155. Søknaden ble senere komplettert 3. mai 2017 og 16. mai 2017 med søknader om dispensasjon. Ansvarlig søker er Plan Arkitekter AS v/Oddmund Engh, tiltakshaver er Cecilie Christensen Baar og Erik Olsen.

I vedtak 1. juni 2017 ble det gitt rammetillatelse og dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsene 1, 4 og 5 og fra avstandskravet mot vei.

Vedtaket ble påklaget av Hege og Are Hellandsvik i Martin Barstads veg 25 26. juni 2017.

Klagen ble behandlet i bygningsrådet i sak PS 164/17 19. september 2017. Klagen ble ikke tatt til følge og vedtak fra 1. juni 2017 ble opprettholdt.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Saksbehandler:
Postboks 2600	Steinkjer: Strandveien 38	74 16 80 00	Ingrid Gjelten
7734 Steinkjer	Trondheim: Prinsensgt 1	Org.nr.:	Telefon:
fmtlpost@fylkesmannen.no	www.fylkesmannen.no/trondelag	974 764 350	73 19 91 51

Klagesaken og dens dokumenter ble delvis oversendt fylkesmannen i Sør-Trøndelag som klageinstans for behandling av klagen, på forespørsler ble flere av sakens dokumenter ettersendt i løpet av november 2017.

Etter 1. januar 2018 er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag slått sammen til Fylkesmannen i Trøndelag. Fylkesmannen i Trøndelag behandler klagen som klageinstans.

Klagen

Fylkesmannen har laget et kort sammendrag av klagers anførsler:

- Martin Barstads veg har i dag i overkant av 100 boliger, mange med flere boenheter. Det er i tillegg mye trafikk fra Brattvollvegen, Overviksvegen og Amtmannssvingen som går via Martin Barstads veg til Sverre Svendsens veg. Mange skolebarn ferdes langs vegen. Det er ikke fortau og vegen er smal med mye parkering langs veg. På sommerstid er det mange høye hekker som gjør vegen uoversiktlig, vinterstid gjør brøytekanter vegen smalere, særlig i kombinasjon med parkering på veg. Mange går tur i området og lekeplassen i Prestenget Velforening tiltrekker seg mange barn.
- Vedtaket vil medføre at det blir tre utkjørsler på samme vegstrekning der det i dag er en.
- Vedtaket tar ikke hensyn til denne generelle trafikksikkerheten i Martin Barstads veg og heller ikke til vegstrekningen ved den aktuelle tomten spesielt. Dispensasjonen vil hindre utbedring av Martin Barstad veg med forskriftmessig fortau og vegbredde som vil oppfylle kravene til trafikksikkerhet Trondheim kommune er ansvarlig for. Sikt og trafikksikkerhet er ikke ivaretatt når det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om at plassering av bygning skal være 15 m fra midten av vegen, kombinert med plassering av antall avkjørsler på denne vegstrekningen. Byggesakskontret begrunner dispensasjon med at det mulighet for vedlikehold, brøyting og eventuell utvidelse av fortau ved plassering 9 meter fra midten av vegen. Dispensasjon vil gjøre det vanskelig å utbedre vegen forbi tomten.
- Deler av vegen er i dag i svært dårlig forfatning, og økt trafikk av tyngre kjøretøy har vært negativt. Dersom det skal legges til rette for fortetting må også trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
- Klager har sendt med bilder av situasjonen i området

Vi viser ellers til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Forvaltningsloven (fvl) § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune skal det legges stor vekt på hensynet til

det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagerne har rettslig klageinteresse og klagen er rettidig, jf. fvl § 28 og § 29.

Planstatus og rettslig utgangspunkt

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 fra 21. mars 2013 er eiendommen vist som nåværende boligbebyggelse.

Arealet omfattes også av R0076Y - Reguleringsplan for Martin Barstads veg 16 gnr 21 bnr 23 datert 4. mai 2004. Arealet er avsatt til boliger.

I reguleringsbestemmelsene (R0076 – Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Rønningen, Ranheim) fra 23. juni 1953 fremgår:

1. *Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.*
2. *De området som ikke er detaljregulert, tillates ikke bebygget før det ligger en av bygningsrådet godkjent deling- og bebyggelsesplan.*
3. *Hvor tomten har innkjørsel fra 6 m boliggate, skal innkjørselporten trekkes min 1,5 m tilbake fra gjerdelinjene og bredden av innkjørselen målt i flukt med gjerdelinjen skal være min 5,5 m.*
4. *På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større området som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må passers slik at de ikke virker sjenerende for strøket og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.*
5. *Bolighus må ikke overstige 120 m² grunnflate slik som angitt på planen og tillates ført opp i 2 etasjer. I trehus er det ikke tillatt på å innrede beboelse over 2. etasje. Arealet for uthus og garasjer må til sammen ikke overstige 40 m².*

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-4 første ledd fastsetter en reguleringsplan framtidig arealbruk for området og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Etter andre ledd må tiltak ikke være i strid med reguleringsplanens formål og bestemmelser. Der tiltak ikke er i tråd med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl (inkludert bestemmelser i plan), kan det søkes om dispensasjon, jf. pbl kapittel 19.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse 1 (plassering i forhold til regulerte veger og nabogrenser), 4 (antall våningshus) og 5 (maksimalt 120 m² grunnflate) og avstandskravet i vegloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt, jf pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjelder bestemmelse 4 om at det bare skal føres opp ett våningshus pr tomt, så er ikke tiltaket lenger i strid med den, da det ifølge kommunens kart nå

er gitt godkjenning til fradeling. Det er derfor ikke lenger nødvendig med dispensasjon fra bestemmelsen, og Fylkesmannen går derfor ikke inn på den gitte dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Som nevnt er det søkt om og gitt dispensasjon fra veglovas bestemmelse om avstand til veg (inkorporert i reguleringsplanen). I følge plan og bygningsloven § 29-4 første ledd skal kommunen påse at veglovas bestemmelser om byggegrenser og frisikt bli fulgt. Veglova § 29 sier at dersom ikke byggegrenser er fastsatt i plan, reguleres det av veglova. § 30 sier at byggverk ikke uten særskilt løyve må plasseres innafor byggegrenser som er fastsatt i eller med hjemmel i § 29. Løyve gis av kommunen for kommunale veger. I gjeldende reguleringsplan ser vi at bestemmelse 1 sier at *Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser*. Veg er regulert i R0076. Under følger plan R0076y som viser husenes plassering, jf bestemmelse 1.



Etter Fylkesmannens oppfatning er byggenes plassering i forhold til veger tatt stiling til i reguleringsplanen, jf bestemmelse 1. Annen byggegrense for byggverket er dermed fastsatt i plan og byggegrensene i veglova gjelder ikke, jf veglova § 29. Det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon fra veglova når det gjelder byggegrense. De samme momenter som i en dispensasjonsvurdering etter veglova § 29 vil imidlertid komme inn i vurderingen av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 1.

Særskilt om avkjørselstillatelser

Vi forstår kommunens vedtak slik at det er gitt tillatelse til to nye avkjørsler til Martin Barstads veg. Klagen går delvis på disse avkjørslene.

Det fremgår av pbl. § 27-4 første ledd annet punkt at *«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43».*

Etter veglova § 40 første ledd skal avkjørsel fra offentlig vei «berre byggast eller nyttast etter reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan etter plan – og bygningsloven». Der det ikke foreligger plan eller planen ikke viser avkjørsel, kan en avkjørsel fra kommunal vei ikke bygges eller nyttes uten løyve fra kommunen, jf. § 40 annet ledd.

Det fremgår av Statens Vegvesens vegkart at vegen er kommunal. Vegmyndighet for kommunale veger er kommunen, jf. veglova § 9. For den aktuelle eiendommen viser ikke planen avkjørsler, og nye avkjørsler kan ikke bygges eller brukes uten tillatelse fra kommunen, jf. veglova § 40.

Fylkesmannen er ikke klageinstans når det gjelder avkjørselstillatelser etter vegloven. Kommunen har en egen klagenemnd som er klageinstans for avkjørselstillatelser langs kommunal veg behandlet etter veglova. Fylkesmannen legger til grunn at dersom det er gitt avkjørselstillatelser så er klagene også behandlet eller skal behandles i riktig organ.

Fylkesmannens vurdering

Det er søkt om oppføring av en vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer, med saltak, mønehøyde på 7,5 meter og gesimshøyde 5,5 meter. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 1 (plassering i forhold til veg og eiendomsgrenser) og bestemmelse 5 (grunnflate større enn 120 m²). Vi hitsetter situasjonskartet:



Ansvarlig søker har begrunnet dispensasjonssøknaden slik:

Det søkes med dette om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

§1 om plassering på tomt,
§4 om antall våningshus pr tomt - inntil deling er foretatt,
§5 om maksimalt 120m2 grunnflate pr bolighus
samt dispensasjon fra generell byggegrense 15m fra senter veg.

Begrunnelse for å fravike bestemmelsenes §1 krav om plassering av bygning på tomt er å økte utnyttelsen i tråd med overordnet politisk målsetting om fortetting i eksisterende boligområder.
For §4 er dispensasjonen midlertidig da det etter tomtedeling vil være en bolig (et våningshus) pr tomt.
§5 om 120m2 grunnflate som maksimal størrelse på bolighus bør kunne fravikes når det dreier seg om en vertikaldelt tomannsbolig som ellers tilpasser seg omgivelsene i volum og hovedform, og der grunnflate pr boenhet er henholdsvis 71m2 og 86m2 – totalt 156,7m2.

Begrunnelse for å søke dispensasjon fra avstandskrav fra senterlinje veg er for å gi mulighter til fradeling og fortetting, og fordi mange av de eksisterende bygningene allerede er bygd nærmere enn 15m fra senterlinje veg.

I tillatelsen fra byggesakskontoret er det foretatt følgende dispensasjonsvurdering:

> *Byggesakskontoret sin vurdering:*
> *§1: Byggesakskontoret er enig med søker sin redegjørelse for dispensasjonen. En dispensasjon gir fortetting i tråd med Trondheim kommune sin politiske målsetting. Det er vist at det er tilstrekkelig tilfredsstillende uterom og parkering for to nye boenheter på situasjonsplanen vedlagt søknaden.*
> *§4: Byggesakskontoret er enig med søker sin redegjørelse. Det foreligger en delesak til behandling på samme eiendom.*
> *§5: Byggesakskontoret er enig med søker sin redegjørelse.*
> *Avstandskravet i vegloven: Byggesakskontoret er enig med søker sin redegjørelse. Bygget blir plassert 9 meter fra midten av veien. Sikt- og trafikksikkerhet er ivaretatt. Det er muligheter for vedlikehold, brøyting og eventuell utvidelse av fortau ved en plassering av den nye tomannsboligen 9 meter fra midten av veien.*
>
> *På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsplanen ved §§ 1, 4, 5 og avstandskravet i vegloven.*

Dette er klart ikke en tilfredsstillende dispensasjonsvurdering, vi viser til de vilkårene for dispensasjon som oppstilles i pbl § 19-2 og begrunnelseskravet i fvl § 24 og 25. Kommunen sier at de gir dispensasjon, men selve vilkårene for å gi dispensasjon er ikke gjennomgått. En slik feil kan imidlertid repareres gjennom kommunens klagebehandling. I forberedende klagesaksbehandling sies følgende:

> *Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*
> *Følgende fremgår av reguleringsplanens bestemmelse § 1:*
> 1. *tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.*
>
> *Gjeldende reguleringsplan viser ingen byggegrense mot vei. Det er dermed vegloven fra da reguleringsplanen ble stadfestet som kommer til anvendelse som en del av plangrunnlaget. Gjeldende reguleringsplan r76y ble stadfestet 13.5.2004 og det er da vegloven fra 1.7.1996 som gjelder. Avstandskrav er etter dette 15 meter fra vegens midtlinje for kommunale veger.*

Reguleringsplanens § 1 angir husenes plassering. Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å sikre en hensiktsmessig plassering av boligene og en viss åpenhet mot gateløpet. Hensynet bak avstandskravet mot veg er blant annet å sikre frisikt og trafikksikkerhet. Rådmannen finner å foreta en samlet vurdering av disse to dispensasjonsforholdene da hensynene bak bestemmelsene er sammenfallende.

Tomannsboligen er søkt plassert 9 meter fra midtlinje veg. Ansvarlig søker har i sitt tilsvar vist til at samtlige boliger på sørsiden av Martin Barstads veg fra krysset mot Sverre Svendsens veg ved nr. 19 fram til Martin Barstads veg 27 er plassert +/- 9 meter fra senterlinje veg.

Byggesakskontoret har vurdert at sikt- og trafikksikkerheten vil være ivaretatt med omsøkte plassering. Videre er det avsatt tilstrekkelig med plass til vedlikehold og snøopplagring.

Rådmannen har forståelse for klagers bekymring vedrørende trafikksikkerheten. Det er ikke regulert inn fortau i reguleringsplanen og dette er heller ikke opparbeidet. Dersom det skulle bli aktuelt med opparbeidelse av fortau mener rådmannens at omsøkte plassering ikke vil hindre dette. Trondheim kommunes kart som viser at flere av boligene i området er plassert nærmere midtlinje enn 15 meter. Hensynet bak bestemmelsene vurderes dermed å ikke bli vesentlig satt til side. Videre er prosjektet i tråd med Trondheim kommunes fortettingsstrategi. Tomten er relativt stor og kravene til uterom og parkering i henhold til kommuneplanens arealdel er oppfylt. Fordelene ved omsøkte plassering av tiltak vurderes å være klart større enn ulempene. Det vises for øvrig til kommunens vedtak.

På bakgrunn av overnevnte har rådmannen funnet å fastholde sitt vedtak i sak BYGG-17/82558 datert 1.6.2017.

En av dispensasjonsvurderingene (dispensasjon fra bestemmelse 1, plassering/avstand til veg og eiendomsgrenser) er forsøkt reparert i forberedende klagesaksbehandling. Etter en helhetsvurdering anses den vurderingen tilfredsstillende i denne saken jf pbl § 19-2. Hensynet bak bestemmelsen er vurdert (avstand til veg, avstand til naboer), fordeler og ulemper er vurdert og vilkårene for dispensasjon, jf § 19-2 annet ledd, fra bestemmelse 1 er funnet oppfylt. Vi har ingen innvendinger mot den konklusjonen.

Når det gjelder vurderingen av dispensasjon fra bestemmelse 5 så er den ikke tilfredsstillende, vilkårene i § 19-2 er ikke nevnt eller vurdert. Kommunens vedtak er derfor heftet med en feil som i utgangspunktet medfører ugyldighet.

Fylkesmannen ser i slike saker fordelen med at saken kommer til en endelig avgjørelse, men dette betinges av at vi kan reparere feilene som er gjort i kommunen, og at saken er tilstrekkelig opplyst, jf fvl § 17.

Tilgjengelige bilder og kart fra området, de innkomne uttalelser fra partene og andre berørte, kommunens vedtak og de resterende dokumenter vi har fått tilgang til gjør at vi finner saken tilstrekkelig opplyst, jf fvl 17. Vi finner dermed grunn til å «reparere» kommunens feil ved å foreta en selvstendig dispensasjonsvurdering.

Hensynet bak bestemmelse 5 er at byggene ikke skal overgå en viss størrelse i fotavtrykk. Dette av hensyn til området som helhet (visuelt sett), men også at hvert enkelt bygg ikke skal fremstå massivt eller ruvende horisontalt sett. I denne saken skal en tomannsbolig samlet ha en grunnflate på 156,7 m² (ifølge informasjon fra ansvarlig søker), noe som er 36,7 m² større enn bestemmelse 5 gir rom for. Hver boenhet skal være på hver sin tomt, men bygget er bygget

sammen. Fylkesmannen har sett på nærbilder og oversiktsbilder av området, og det omsøkte bygget vil ikke skulle seg ut størrelsesmessig.
Fylkesmannen mener ikke at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at tiltaket tillates, og det første vilkåret i § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Det andre vilkåret for at dispensasjon kan gis, er at fordelene må være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Fordelene med å gi dispensasjon fra bestemmelsen er at det kan bygges en tomannsbolig, noe som skal være i tråd med kommunens fortettingspolitikk (fortette i allerede bebygde områder). To boenheter sammen vil, på denne tomten, gjøre gode uterealer tilgjengelige for alle boenhetene, og er en effektiv arealutnyttelse, uten at bygget fremstår ruvende eller massivt i området. Uterealer og parkeringsarealer er i tråd med det som kreves, og naboer eller andre berørte vil fortsatt beholde de kvalitetene de har på sine tomter. Ulempene med at det gis dispensasjon for 36,7 m² større grunnflate kan være at et større bygg gir større boflate som igjen fører til flere folk, som igjen kan medføre noe mer biltrafikk i området. Etter en helhetsvurdering mener Fylkesmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene ved denne dispensasjonen, og det andre vilkåret er også oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Det gis derfor dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 5 for grunnflate på 156,7 m², jf pbl § 19-2, jf fvl § 34.

Konklusjon
Kommunens vedtak stadfestes med utfyllende dispensasjonsvurdering, jf fvl 34 jf pbl § 19-2.

I medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet fattes følgende

Vedtak:

Trondheim kommunes tillatelse med dispensasjoner i saksnummer BYGG-17/82558 fra 1. juni 2017 som gjelder oppføring av tomannsbolig i Martin Barstads veg 66 stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen,

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
Seksjonsleder

Ingrid Gjelten
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Plan Arkitekter AS v/Oddmund Eng

Bryns vei 5B
7017 Trondheim

Cecilie Baar og Erik Olsen
Martin Barstads veg 66
Trondheim 7056 Ranheim

Hege og Are Hellandsvik
Martin Barstads veg 25
7056 Ranheim

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **28.03.2025**

ORDRENR: 8399486

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**21**	**Bnr:**	**1133**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Martin Barstads veg 66B, 7056 RANHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 733,- i desember 2024

BELØP (norske kroner): 4 542,- i mars 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 25.03.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Baar Cecilie Christensen	Martin Barstads Veg 66 B	5001.21.1133.0.0	Trondheim kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	30.03.2022

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	2144237347	Utført	30.03.2022

Åpne og lukkede avvik på eiendommen, de siste 8 år: (Tomt felt betyr ingen avvik)

Historiske avvik eldre enn 8 år følger ikke med i denne rapporten.

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Se gjeldende gebyrregulativ: Fakturering - Trøndelag brann- og redningstjeneste (tbrt.no)

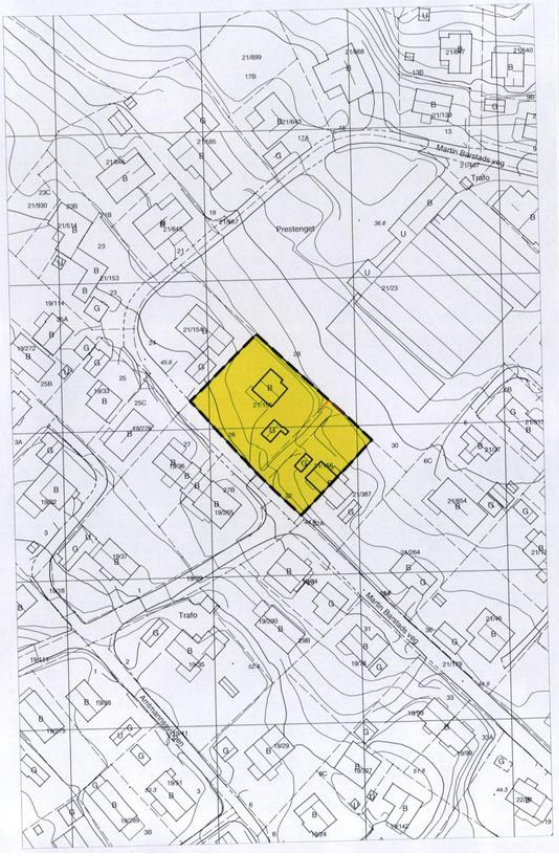
Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

Feieavdelingens tilsyn er utført visuelt i forbindelse med feiing og/eller tilsyn. Feieavdelingen kan utføre en utvidet vurdering av skorsteinens tilstand ved å foreta en videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøving. Dette er tjenester som bestilles hos feieavdelingen som en betalingstjeneste.

Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Område for kontor (130)
- Område for industri/lager (140)
- Område for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Kollektivanlegg (340)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Park/turveg (410)
- Anlegg for idrett og sport (440)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Anvisning av avkjørsel

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Fareområder
- N Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Friluftsområde (på land)
- Bevaringsområder

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (710)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal (790)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Bolig/Forretning (910)
- Bolig/Forretning/Kontor (911)

0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1M

TRONDHEIM KOMMUNE

Martin Barstads veg 16, Gnr 21 og Bnr 23

DELING OG REGULERINGSENDRING

MÅLESTOKK:
1:1000
KARTBLAD:
H 4O

REVISJONER	DATO	SIGN.

DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

DATO	SIGN.

G 0 3 R 8
r0076y Plansak Kar

Planen er utarbeidet av: Plan- og bygningsenheten,

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
SAKSBEH.	R-76 y

DATO: 04.05.2004 ARKIVNUMMER: 04-03161

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R76 Journalnummer:

Planen er datert , sist endret 27.06.52.
Stadfestet 23.06.53.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RØNNINGEN, RANHEIM

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen.Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. De områder som ikke er detaljregulert, tillates ikke bebygget før det foreligger en av bygningsrådet godkjent delings- og bebyggelsesplan.

3. Hvor tomten har innkjørsel fra 6 m boliggate, skal innkjørselsporter trekkes min. 1,5 m tilbake fra gjerdelinjen, og bredden av innkjørselen målt i flukt med gjerdelinjen skal være min. 5,5 m.

4. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker sjenerende for strøket, og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

5. Bolighus må ikke overstige 120 m² grunnflate slik som angitt på planen, og tillates ført opp i 2 etasjer. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Arealet for uthus og garasjer må tilsammen ikke overstige 40 m².

6. Butikker tillates oppført hvor dette er anmerket på planen.

7. De på planen viste felles garasjer skal være av brannfast materiale. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygnigsrådets samtykke.

8. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de regulerte friområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene.

12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

000

104687/96

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**21**	**1133**	**0**	**0**	Martin Barstads veg 66B, 7056 RANHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	328.64m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	328.64m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r0076	Rønningen, Ranheim (Prestenget-Teslihauge) (23.6.1953)		
	5001 r0076y	Martin Barstadsv.16, gnr.21/23 (13.5.2004)	Boliger	164.4m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0076ab	Presthusvegen med gang-sykkelveg, Presthusvegen 30 (15.6.2005)
r0076d	Martin Barstads veg 32 (30.6.1964)
r0076e	Martin Barstads veg 22, 28 og 30, endring fra bolig til gartneriformål. (26.11.1965)
r0076f	Stampeverksvegen 4 fra eiendommen Ranheim Vestre, gnr.23/1 (5.9.1984)
r0076g	Stampeverksvegen 3 (13.11.1984)
r0076k	Sveiservegen 10 (30.9.1986)
r0076l	Overvik gnr.20/1 og tillegg til Overvik, gnr.19/113 (28.11.1986)
r0076m	Solfeng, gnr.21/39, Presthusveien (17.10.1986)
r0076o	Martin Barstad veg 12 Aog 12, (13.6.1988)
r0076p	Brattvollvegen 3 A, gnr. 20/4 og gnr. 19/274 (9.9.1988)
r0076q	Martin Barstads veg 236, gnr.21/514 (21.9.1989)

r0076r	Hammerverksvegen 34, gnr. 23/206 og 218 på Ranheim (23.2.1993)
r0076t	Hammerverksvegen 31, gnr.22/3 Endring av plan og deling av eiendom (6.11.1995)
r0076u	Martin Barstads veg 5, gnr. 21/81 (31.7.2000)
r0076v	Fossbakken 8. gnr.23/51 . (19.9.2002)
r0076y	Martin Barstadsv.16, gnr.21/23 (13.5.2004)
r0076z	Presthusvegen 34 og del av Presthus, 21/609,39.
r0076aa	Presthusvegen 34, 21/609 samt del av Presthus, 21/39. (1.2.2005)
r0399c	Overvik, boliger i Brattvollvegen, 20/1 (21.6.2007)
r0462	Martin Barstads v.14-16, 21/23, 150 og 467. (27.1.2005)
r1035	Brattvollveien-Martin Barstads v.-Sverre Svendsens v.-Stampeverksv.-Bautav.-Kvernveien-Severin Saksviks vei-dele (26.11.1965)
r1035c	Reidar Raaens veg. Amtmannsvingen.Gangveg. Reidar Raaens veg 4 (18.4.1969)
r1035d	Amtmannssvingen 3 (6.7.1982)
r1035f	Sverre Svendsens veg 12, Ranheim (16.11.1982)
r1035g	Martin Barstads veg 29. Amtmannssvingen 2. ny boligtomt. Martin Barstads veg 29 B (24.5.1983)
r1035h	Sverre Svendsens veg 33 (18.9.1984)
r1035i	Reidar Raaens veg 8. (29.1.1985)
r1035j	Reidar Raaens veg 14, Rydningen (5.3.1985)
r1035k	Sverre Svendsens veg 9. (3.9.1985)
r1035l	Brattvollvegen 18, gnr. 19/271 (6.10.1986)
r1035m	Fradeling av en boligtomt av Løytnantsvegen 1, gnr. 19/59 (27.1.1987)
r1035n	Søknad om fradeling av en boligtomt av eiendommen Løytnantsvegen 3, gnr. 19/57 (16.6.1987)
r1035o	Sverre Svendsens v. 13, Ranheim (12.10.1987)
r1035p	Overviksvegen 3, gnr. 19/87. Overviksvegen 5, gnr. 19/112 (26.4.1988)
r1035q	Søknad om fradeling av boligtomt fra eiendommen Løytnantsvegen 6, gnr.19/56 (26.4.1988)
r1035s	Amtmannssvingen 8 B. (30.8.1988)
r1035t	Søknad om fradeling av boligtomt fra eiendommen Løytnantsvegen 8, gnr. 19/54 (8.10.1988)
r1035v	Stampeverksvegen 1, gnr 22 bnr 116 (23.6.1992)
r1035w	Reidar Raaens veg 6-18, gnr 22 bnr 98 m.fl (25.5.1993)
r1035x	Amtmannssvingen 9, gnr.19/61 (20.9.1994)
r1035y	Sverre Svendsens veg 14, gnr 22 bnr 14 (8.11.1994)
r1035z	Amtmannssvingen 16, gnr 22 bnr 92 (16.6.1997)
r1035æ	Severin Saksviks veg 2, gnr 22 bnr 65 (21.11.1997)

r1176	Fagrabrekka, Sveiservegen og parsell av Kvernvegen og tilstøtende tomterekker (13.10.1970)
r1176g	Sveiservegen 12, gnr 22 bnr 7 og tillegg til Skogrand, gnr 22 bnr 11 (3.7.1998)
r20150024	Overvik (25.4.2019)
r0076	Rønningen, Ranheim (Prestenget-Teslihauge) (23.6.1953)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 25.03.2025

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1133	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Martin Barstads veg 66B, 7056 RANHEIM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 052 000,00 kr
Skatt	9 503,00 kr
Bunnfradrag	650 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Bolig MLM
Promillesats	2.65 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/301053/107
Uthentet 2025-03-26 11:22

Stempelmerke kr. 40,-

Dagbok nr. 1053/1960
Strinda Sorenskriverembete

Nr. 41. a
EINERETT SEM & STENERSEN A/S. 0513
7-53.

Til innhefting i panteboka.

29/2

Skjøte.

Undertegnede Reidar Gabrielsen ,

Ranheim *født* 9/11-1925 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Edvin Aune ,

Charlottenlund i Strinda *født* 15/3-1916 *(Datum og årstall)*

min / vår eiendom Martin Barstads veg 26

g.nr. 21 *br.nr.* 155 *av skyld mk.* *i* Strinda *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 6.867,85

som er avgjort på omforenet måte.

Til parsellen som selges er det fra før adkomstveg etter regulert veg for strøket . Videre er det ordnet med vann- og kloakkledning .

Kjøperen har plikt til å ordne gjerdeholdet rundt sin eiendom uten fordeling med hovedbruket hvorfra tomten er utskilt .

Tomten selges fri for pengeheftelser .

Kjøperen betaler alle omkostninger med oppmåling ,skjøte og andre ordninger samt pristakst .

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/301053/107
Uthentet 2025-03-26 11:22

Vedtast Ranheim *den* 23.januar 1960 .

Edvin Aune (sign.)
Kjøper .

Reidar Gabrielsen (sign.)
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Edvin Aune og Reidar Gabrielsen *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Erling Sletbak (sign.)
Lensmann .

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

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Ranheim *den* 23.januar 1960 .

Til vitterlighet: Åse Gabrielsen (sign.)

1. Erling Sletbak (sign.)
2.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2017/1281076/200
Uthentet 2025-03-26 11:22

Saks nr: 17/16137

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

Doknr: 1281076 Tinglyst: 16.11.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Eiere av gnr 21 bnr 155 gir eiere av gnr 21 bnr 1133 og 1134 rett til å plassere bygg i en avstand av inntil 0.50 m fra felles eiendomsgrense, samt rett til adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelsen.

Erklæringen er i samsvar med Byggesakskontorets delegasjonsvedtak FBR 1430/17 av 31.08.2017.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, Org.nr. 969999544

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Fødsels nr.	Underskrift
21/155, 1133 21/1134	Cecilie Christensen Baar	111268[redacted]	
21/155, 1133 21/1134	Erik Olsen	060270[redacted]	

Ett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

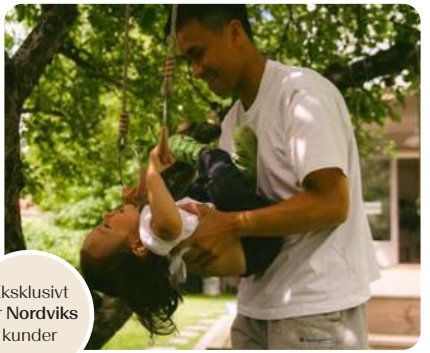
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Martin Barstads veg 66B 7056 RANHEIM

Betegnelse: Gnr 21, bnr 1133 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no