

Sverdrups vei 53



Velkommen til

Sverdrups vei 53



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

Byåsen

Strøken 3-roms med fantastisk utsikt utover byen. Oppgradert i 2019.
Balkong. Parkering. Lave felleskostnader.

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 000,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	122 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935
Megler	Petter Westermann
Telefon	965 13 690
E-post	p.westermann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sverdrups vei 53 - En flott 3-roms selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet rett ved Utsikten på Byåsen. Leiligheten er totalrenovert i 2019 og har en gjennomgående standard. Med beliggenhet på Byåsen har du ene foten i Bymarka og andre i bykjernen, man får det beste fra to verdener.

- Kvaliteter:
- Lave felleskostnader på 1000 Kr.
- Balkong på 15,5 kvm.
- Bod på hele 60 kvm.
- Totalrenovert i 2019.
- Vinduer fra 2017.
- Fantastisk utsikt utover hele byen.
- Praktisk planløsning.

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	60 kvm
Totalt BRA:	122 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
BRA-e: 60 kvm. 1 kjellerbod.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 15 kvm. Veranda.



Forklaring av bilde/rommet
























LIMONADE
SITRON & LIME













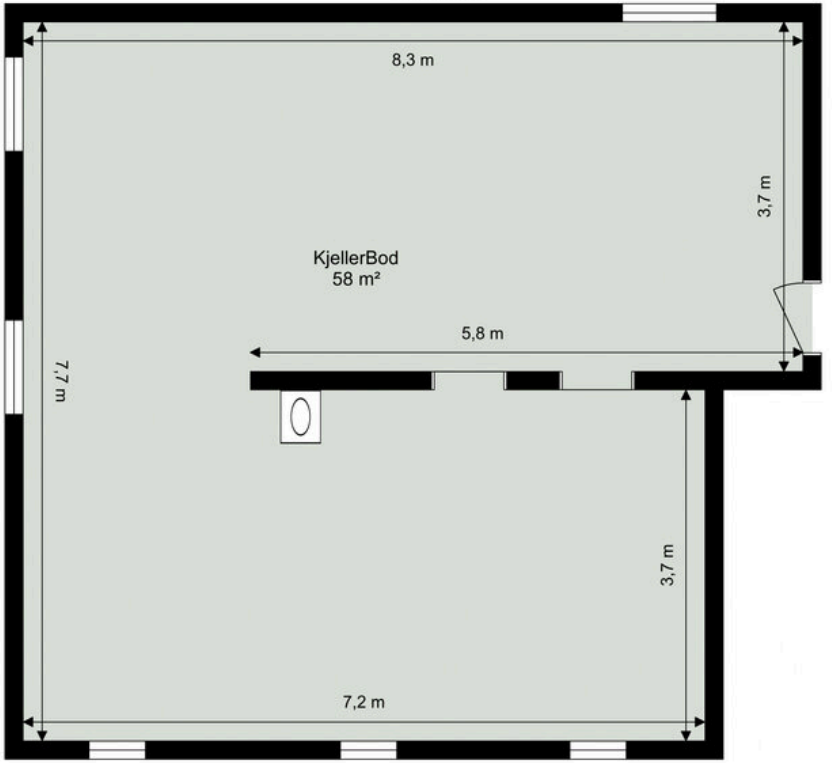





ps vei
53
RUSTA
RUSTA
RUSTA
RUSTA
ohlson
metabo

Sverdrups vei 53

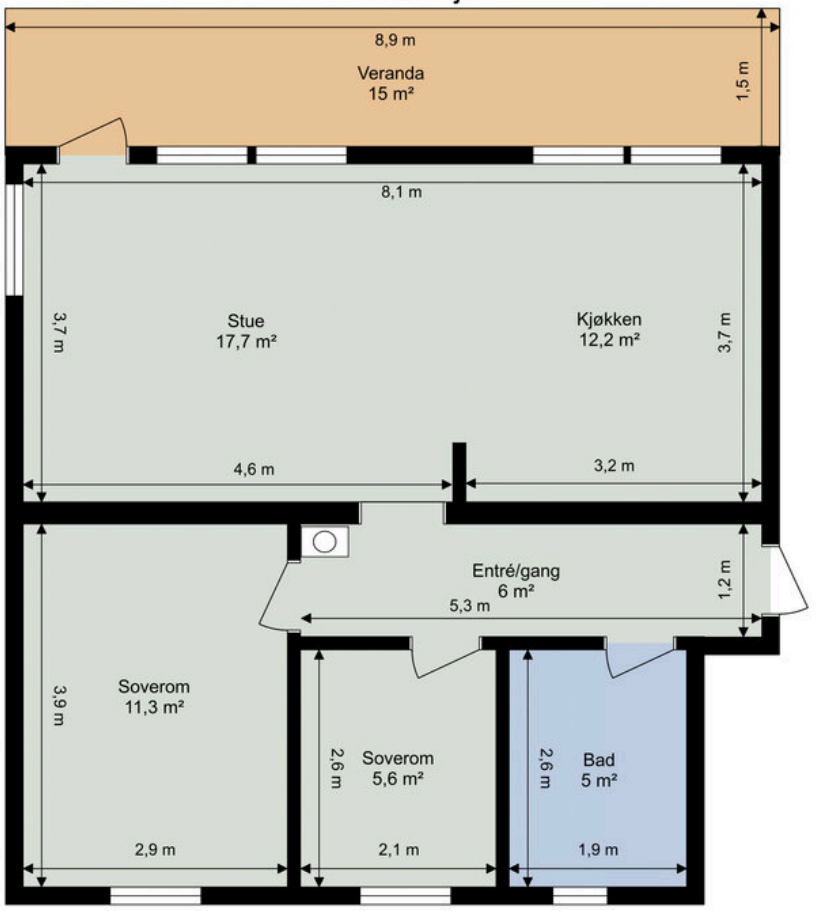
Kjeller



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

Sverdrups vei 53

1. Etasje



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

Informasjon

Sverdrups vei 53

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0049/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sverdrups vei 53, 7020 TRONDHEIM
Gnr 422, bnr 336, snr 1 i Trondheim kommune

Selgere
Georg Lundseng Moen
Pernille Sandtorp

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 103 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 60 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
BRA-e: 60 kvm. 1 kjellerbod.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 15 kvm. Veranda.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entre/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken, samt veranda og kjellerbod.

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:
- Bad - Totalvurdering av overflater: TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp
overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

- Drenering og grunnmur: Den del av kjeller som tilhører denne seksjonen fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det ble ikke påvist skader eller avvik på grunnmur som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det ble påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Alder og utførelse på utvendig fuktsikring av bygget er ukjent. Slik kjelleren brukes i dag er det ikke behov for vesentlige tiltak. Ved endret bruk må det påregnes tiltak. Dette er vurdert på et generelt grunnlag da dette vedlikeholdes av sameiet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering
av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og
tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

Parkering

Parkering på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Børge Veien, nytt sluk på innkjørsel ved

inngangsparti, utført desember 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader og overspenningsvern av Proff elektro i oktober 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader og overspenningsvern av Proff elektro i oktober 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.?
Nei. Eventuell kommentar: Seksjonert og pusset opp i 2019.

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)
Ja. Beskriv: Tilstandsrapport fra 2024 viser noe fukt i kjelleren.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2024.

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? Salgsoppgave 2024.

Bygningssakkyndig
Yggdrasil Takst AS

Byggemåte
Flermannsbolig oppført på grunnmur som trolig er av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaksform og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Fremleie må ha godkjenning fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Energikarakter: G. Oppvarmingskarakter: RØD.

Oppvarming

Elektrisk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 000,- pr. mnd.

Kommunale avgifter

Kr 17 580,-pr. 2025

Kommunale avgifter kan avvike fra en termin til en annen.

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 899,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 880 295,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 521 180,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sverdrups vei 53, orgnr. 924601256

Om sameiet

Sameiet har i pr.dags dato ingen vedtekter, husordensregler eller dokumentasjon av utgifter eller årsoppgjør.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet har i pr.dags dato ingen vedtekter, husordensregler eller dokumentasjon av utgifter eller årsoppgjør.

Vedtekter og husordensregler

Sameiet har i pr.dags dato ingen vedtekter, husordensregler eller dokumentasjon av utgifter eller årsoppgjør.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring

Eika husforsikring

Polisenr. 1241077

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 982 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt

seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet med en solrik og god beliggenhet i feltet. Dette er et praktisk boområde omkranset med pent opparbeidede grøntområde og felles uteområde som man kan nyte godt av på varme sommerdager.

Boligområdet ligger fint til, med sentral og praktisk beliggenhet . Lett adkomst til Byåseveien som igjen tar deg i tunnelen som fører ut i Osloveien. Deretter så følger du veien før du kommer ut på E6. Her kan du enkelt ta Nydalsbrua for å komme på nordgående retning eller følge Osloveien ut på sørgående retning ut av byen.

Bebyggelse

Nærområdet består i all hovedsak av frittliggende eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Boligen ligger godt til i forhold til offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Nyveibakken 300 meter unna boligen, derfra går linje 3 ,26, 52, 53, 105 med hyppige avganger i begge regninger. Bussen tar deg til sentrum på 6 minutter.

Skoler og barnehager

- Ila barnehage (1-5 år) 1 km.
- Steinerbarnehagen i Ila (0-5 år) 1,1 km.
- Sverresborg barnehage (1-5 år) 1,1 km.

- Åsveien skole (1-10 kl.) 1km.
- Ila skole (1-7 kl.) 1,1 km.
- Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 1,1 km.

- Sverresborg skole (8-10 kl.) 1,2 km.
- Skansen videregående skole, 1,1 km.
- Thora Storm avd. Adolf Øyen, 1,8 km.
- Barneskolekrets: Åsveien.
- Ungdomsskolekrets: Sverresborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest,eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det foreligger byggeanmeldelse datert 20.09.1934. Megler har kontrollert dagens bruk opp mot disse tegningene:

- Rombenevlsene står på kun en av seksjonene. Se tegningene. Det er avvik på på

at det er etablert kjøkken på det største soverommet og at soverom 2 har blitt etablert i rom som benevnt som spisestue. Det som var opprinnelig kjøkken er blitt omgjort til soverom. Rom mellom stue og kjøkken i dag har blitt åpnet opp og har i dag en stor stue/kjøkkenløsning.

- Dagens planøsning stemmer opp mot seksjonstegninger datert 27.03.2019. Ingen avvik på disse. Konf megler for mer info.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til bla. bebyggelse og anlegg - Framtidig. Gjeldende regulering har følgende planid: r0307 og r0426. Planforslag som berører eiendommen har planid r20160037. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et boligområde med flere relaterte planer. Konf megler for mer informasjon om relaterte byggeplaner i området.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/422/336/1:
04.05.1920 - Dokumentnr: 900474 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:5001 Gnr:422 Bnr:336
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2019 - Dokumentnr: 634094 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 25/100

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 170,-

Samlet skal selger betale kr. 124 360,- 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 4. juni 2025

Ansvarlig megler

Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sverdrups vei 53

Sverdrups vei 53

Nabolaget Utsikten/Sverresborg skole - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Åsveien skole og ressurssenter...	534 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.)	403 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Steinerskolen i Trondheim (1-1...	240 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Birralee International School ...	289 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	15 min 1.2 km
Skansen Videregående Steinersk...		14 min
Thora Storm avd. Adolf Øien	396 elever	21 min 1.8 km

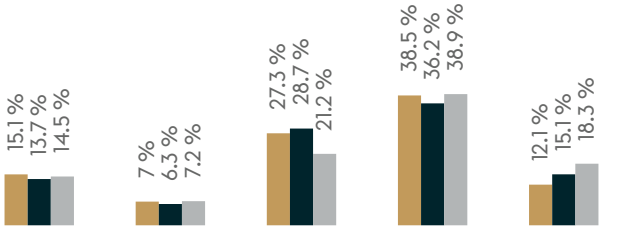
Offentlig transport

Nyveibakken	Linje 3, 26, 52, 53, 105	3 min 0.3 km
Nyveibakken	Linje 9	3 min 0.3 km
Skansen stasjon	Linje R60, R70	14 min 1.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 3.2 km
Trondheim Værnes		33 min

Barnehager

Ila barnehage (1-5 år)	66 barn	11 min 1 km
Steinerbarnehagen i Ila (0-5 å...	21 barn	12 min 1.1 km
Sverresborg barnehage (1-5 år)	88 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åsveien skole	12 min
Sverresborg skole	14 min
Nidarø Treningssenter	16 min
EasyFit Ilsvika	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Firemannsbolig

Adresse

Sverdrups vei 53

7020 TRONDHEIM

5001/422/1/336/0/0

Rapportdato

14.05.2025

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 11.05.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

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.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

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.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

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.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

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.

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.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

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: Sverdrups vei 53 , 7020, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/422/1/336/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 1935, totalrenovert i 2019.

Tomt: 982.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Georg Moen, Pernille Sandtorp

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Flermannsbolig oppført på grunnmur som trolig er av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. 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.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er vurdert på et generelt grunnlag da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen ble total renovert i 2019.

Øvrig informasjon om oppdraget

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

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.

1 Etasje			
Primærrom 62 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 62 m^2	**BTA** 66 m^2
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. 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 gjeldende byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 62 m^2	**BRA-e** 60 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 15 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** 1 kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 122 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

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.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Drenering og grunnmur: Den del av kjeller som tilhører denne seksjonen fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det ble ikke påvist skader eller avvik på grunnmur som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det ble påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Alder og utførelse på utvendig fuktsikring av bygget er ukjent. Slik kjelleren brukes i dag er det ikke behov for vesentlige tiltak. Ved endret bruk må det påregnes tiltak. Dette er vurdert på et generelt grunnlag da dette vedlikeholdes av sameiet.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2025-05-07

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens innredning og bruk av leiligheten er i a l hovedsak i samsvar med de opprinnelige byggetegningene som ligger i byggets byggesaksmappe. Det er kun gjort enkelt mindre endring som at kjøkken og soverom har byttet plass, slik at stue og kjøkken nå fremstår i åpen løsning. Areal i kje ler er opprinnelig inndelt i flere mindre boder. Arealet fremstår nå som et stort åpent areal. Leiligheten er i samsvar med seksjonstegninger fra 2019.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

3 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
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2017

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 tredører er 2-8 år.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

4 Balkong TG 1

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:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.

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.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble totalrenovert i 2019.
Eier kan fremlegge dokumentasjon på arbeid utført.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

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:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Levetid:

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

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

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.

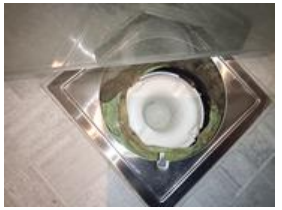
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



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.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og sylefunksjonen 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 levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

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 IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

6 Etasjeskiller/gulv på grunn — TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

7 Drenering og grunnmur — TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Den del av kjeller som tilhører denne seksjonen fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det ble ikke påvist skader eller avvik på grunnmur som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det ble påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Alder og utførelse på utvendig fuktsikring av bygget er ukjent.
Slik kjelleren brukes i dag er det ikke behov for vesentlige tiltak. Ved endret bruk må det påregnes tiltak.
Dette er vurdert på et generelt grunnlag da dette vedlikeholdes av sameiet.

8 Ytterkledning — TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Ytterkledning fremstår som i god stand og vedlikeholdt, dette er vurdert på et generelt grunnlag da dette vedlikeholdes av sameiet.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

9 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

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

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.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

10 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?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

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.
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer — TG IU

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:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

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.

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

SVERDRUPS VEI 53 - 5001/422/1/336/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moen, Georg Lundseng	9578-5997-4-3114998	2025-06-02 15:12:40
Sandtorp, Pernille	9578-5999-4-3422109	2025-06-02 15:28:03

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
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
42-0049/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sverdrups vei 53, 7020 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Pernille Sandtorp, Georg Lundseng Moen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2024

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?
Nei

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Børge Veien, nytt sluk på innkjørsel ved inngangsparti, utført desember 2024

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader og overspenningsvern av Proff elektro i oktober 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader og overspenningsvern av Proff elektro i oktober 2024.

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

Nei

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Seksjonert og pusset opp i 2019.

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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)

Ja

Beskriv: Tilstandsrapport fra 2024 viser noe fukt i kjelleren.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2024

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? Salgsoppgave 2024

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?

Nei

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.

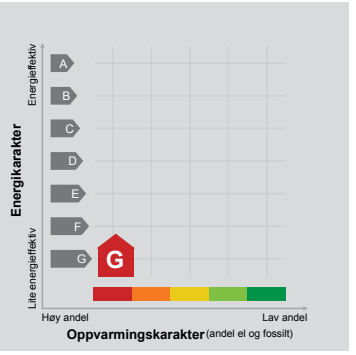
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 42-0049/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sverdrups vei 53
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	422
Bruksnummer	336
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182203211
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	062824aa-349c-410e-a6f3-db52f6c6df05
Dato	25.01.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norges Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk monster nr. 5824).

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.nr. 254/34

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på ~~nær-om~~ Pare. ov Saurseli ~~gate nr.~~ aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

2 etasjes vaaningshus med 4 leiligheter.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse ..... m.²

Eldre bebyggelses areal ..... m.²

Nye bygningers areal 150 m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Plaein. Snitt. fasade 1:100
Situasjon 1:250

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering: (Se dept. forskrifter kap. XXII).

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilforsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg: (Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
c. 8.0 m

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).
3" pl. som ruisoen

§ 81. Isolasjon: pap

§ 87. Taktekning: Skifer
(Se dept. forskrifter kap. XI).

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningforhold:
1.05 m

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
Fellesh. i kjelleren

§ 109. Klossetter: 5 WC

§ 148. Innhegning:

Yderligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

Trondh. den 20/9 1934

Ove Hansen
byggherre.

Th. Borge
anmelder.

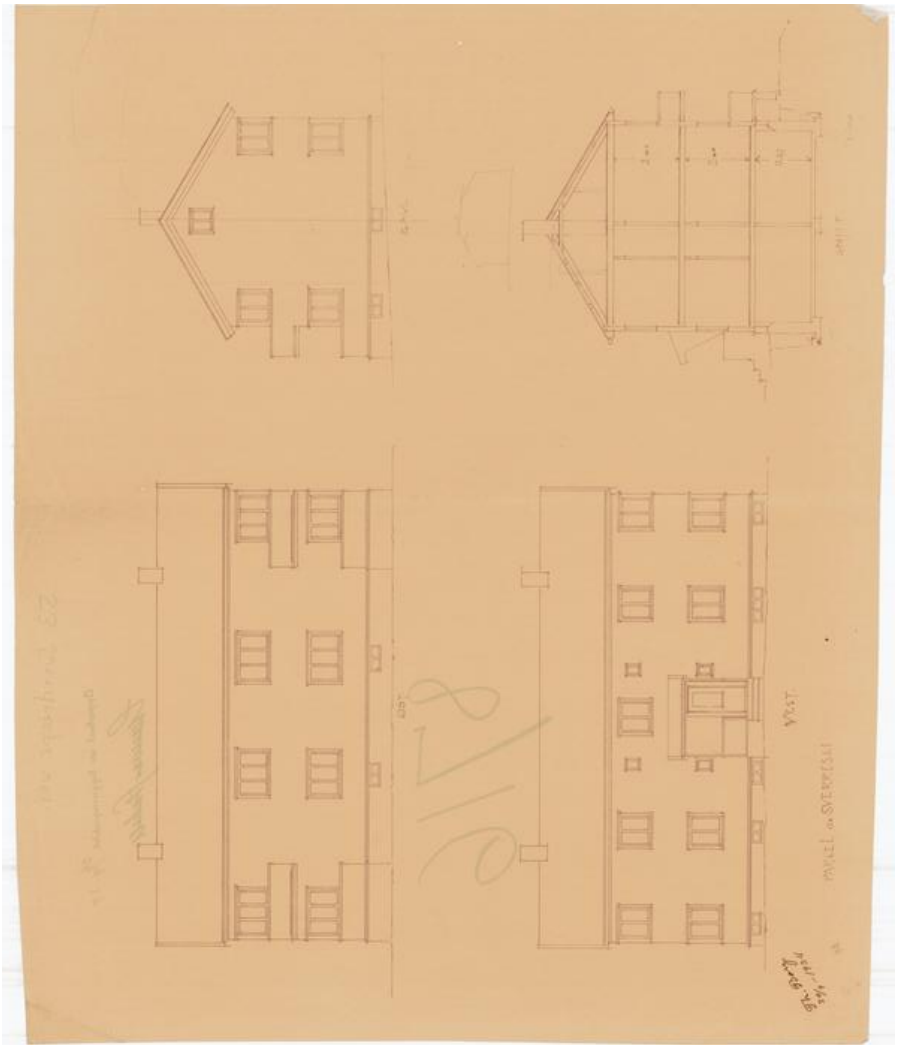
Johan Hegge
ansvarshavende.

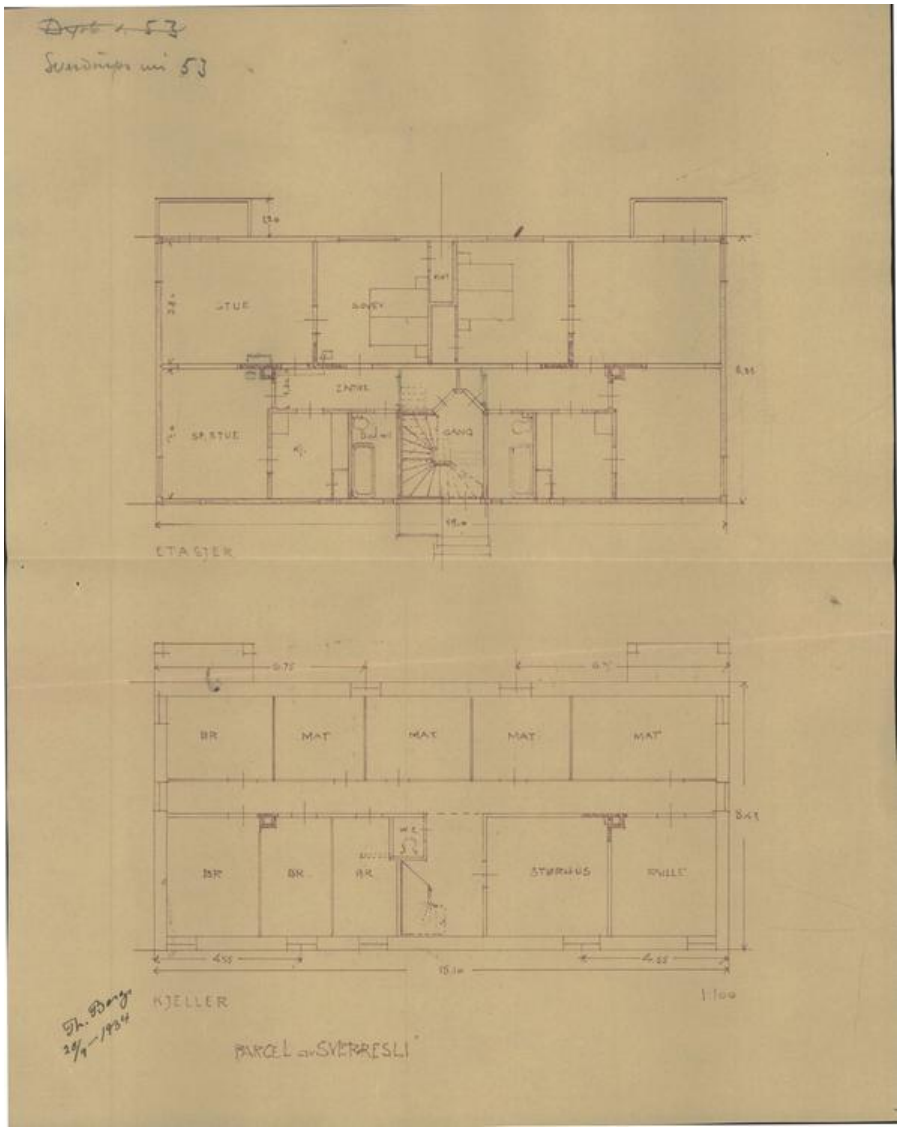
Bygningsrådet gir tillatelse til arbeidets utførelse.
På tomten hviler refusjonskrav for gateoparbeidelse.

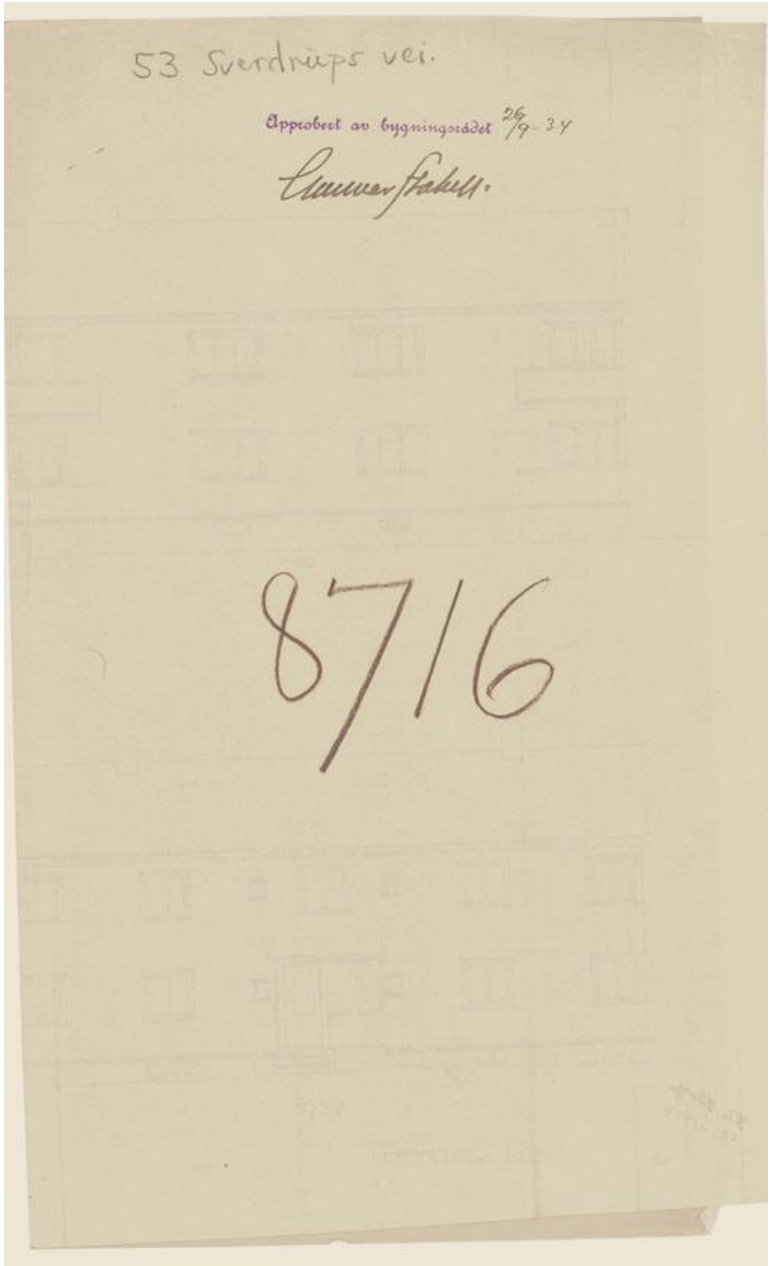
Trondheim bygningsråd 26. september 1934

Gunnar Stabell.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.




Dypt 1.53
Sendingen mi 53
STUE
SOVEV
GANG
SP.STUE
ETASJER
BR
MAT
MAT
MAT
MAT
BR
BR
BR
STUEHUS
KJELLER
1:100
Fr. Borge
23/1 - 1934
PARCEL av SVERRESLI


53 Sverdrups vei.
Approbert av bygningsrådet 26/9-34
8716

J.nr. 434/62 19596.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr. 53 Sverdrupsvei aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

2 rom på kvisten gjøres tjenlig til soverom ved å isolere, å anbringe nødningsstan

Trondheim, den 5. 9. 1962

Byggherre: Anne Holstad (egenhendig underskrift) Anmelder: Anne Hopstad.

Adresse: Sverdrupsvei 53. Adresse:

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal ..... m²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

1 kopi av plan over loftet i m = 1:100 i 2 eks.

§ 132, passus 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering: (Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
§ 132, passus 1 d.	Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
§ 132, passus 1 e.	Fasadens forhold til nabobygninger:
§ 132, passus 2.	Særlige konstruksjoner:
§ 132, passus 3.	Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):
Dept. forskrifter kap. 39.	Tilfluktsrom.
§ 132, passus 5.	Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges.)
§§ 48 og 62.	Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
§ 63.	Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg: (Se dept. forskrifter kap. 29, 35—37.)
§ 66, passus 2.	Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:
§ 66, passus 3.	Sokkelfremspring:
§ 67, passus 1.	Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: (Se dept. forskrifter kap. 24.)
§ 68.	Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 1, 2—4, 9—17 og 26.)
Tra - steinull i tak og plater på veggene.

§ 81. Isolasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)

§§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 27—30.)
Elektrisk oppvarming

§§ 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningsloven § 108.)

§ 109. Klosetter:

§ 110. Oppbevaring av søppel: Trondheims regler for innredning av nedkastsjakter for søppel og tilhørende oppsamlingsrom.

§ 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4. sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Lysåpningen må utvides så den tilfredsstiller bygningslovens § 104, pkt. 6, d.v.s. minst 1/10 av gulvflaten.
Da det er 4 leiligheter i eiendommen, må der innredes 4 loftsboder, Bodenes middelhøyde må ikke være under 1,75 meter. De avsatte kotter tilfredsstiller ikke kravet til loftsboder.

TRONDHEIM HELSERÅD, den 13. september 1963.

A. Weidemann)sign.)

Rommene tillates innredet under forutsetning av at de bare blir brukt i forbindelse med leiligheter i huset.

Rommene må forsynes med redningstaug.

Videre må vinduene utskiftes med større vinduer innen en rimelig tid.

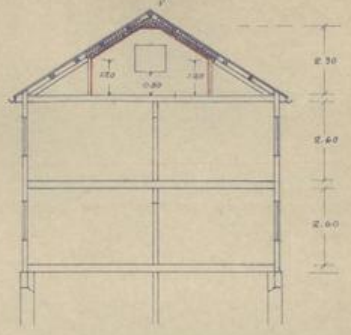
Man viser i den anledning til helserådets uttalelse av 13/9-63.

Approbert av bygningssjefen 20 FEB 1963

Approbert av bygningsrådet 20 FEB 1963

Sverdrups vei 53.

Mottatt
-5 SEP 1962
Bygn. råd. jnr. 734/62



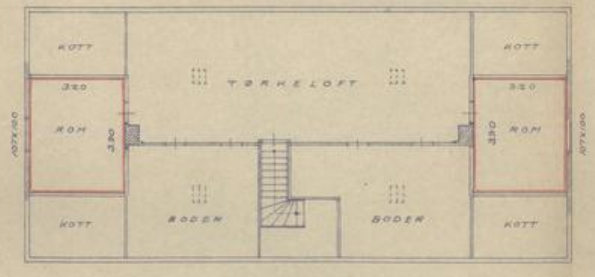
SNITT

SVERDRUPS VEI NR. 53.

SØKNAD OM Å FÅ TA I BRUK

2 ROM PÅ KVISTEN TIL SOVEROM

MÅLESTOKK = 1:100



LOFTSPLAN

3. 9. 1962 b. Aa.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Annika Olsen

Sverdrups Vei 53
7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elisabetta Caharija	BYGG-20/91231 oppgis ved alle henvendelser		30.10.2020

Sverdrups vei 53, svar på henvendelse vedrørende søknadsplikt for nye takvinduer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	422/336/0/3
Innsender:	Annika Olsen

Vi viser til din henvendelse om søknadsplikt for innsetting av to nye takvinduer, mottatt 20.10.2020.

Du planlegger å sette inn to nye takvinduer på østsiden av huset, som vist på bildet under.



Byggesakskontoret vurderer at overnevnte tiltak er unntatt fra søknadsplikt jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 bokstav f) *fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.* Du trenger dermed å søke om tillatelse men vi gjør oppmerksom på at ansvaret for dette ligger på deg som tiltakshaver.

I tillegg anbefaler vi at vinduene oppføres i samme stil og farge som de eksisterende vinduene på huset.

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

Byggesakskontoret forutsetter at kravene i plan- og bygningsloven og bygningsteknisk forskrift (TEK17) ivaretas for overnevnte tiltak.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke tar stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Elisabetta Caharija som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/91231 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem	Elisabetta Caharija
bygningssjef	saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

27 MAR 2019
19/11562
Saksnr. | Mott.dato

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Erling Skakkes gate 14	Trond Inseth

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rolf Reppe	[redacted]	ro.reppe@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Sverdrups vei 53	7020	Trondheim	90971500

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	422	336	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917 179 123	Trondheim Eiendom AS	1/1

[redacted] Dokid 19137891 (19/11562-1) Sverdrups vei 53, søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks(t) seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	25	B	13				25				37				49			
2	B	25	B	14				26				38				50			
3	B	25	B	15				27				39				51			
4	B	25	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		100				Nevner =		100											

Dato	Innsenderens underskrift
05.03.2019	ROLF REPPE

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
03.12.2018	ROLF REPPE

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim 05.03.2019	K. Keppe	ROLF KEPPE FOR TRONDHEIM EIENDOM AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

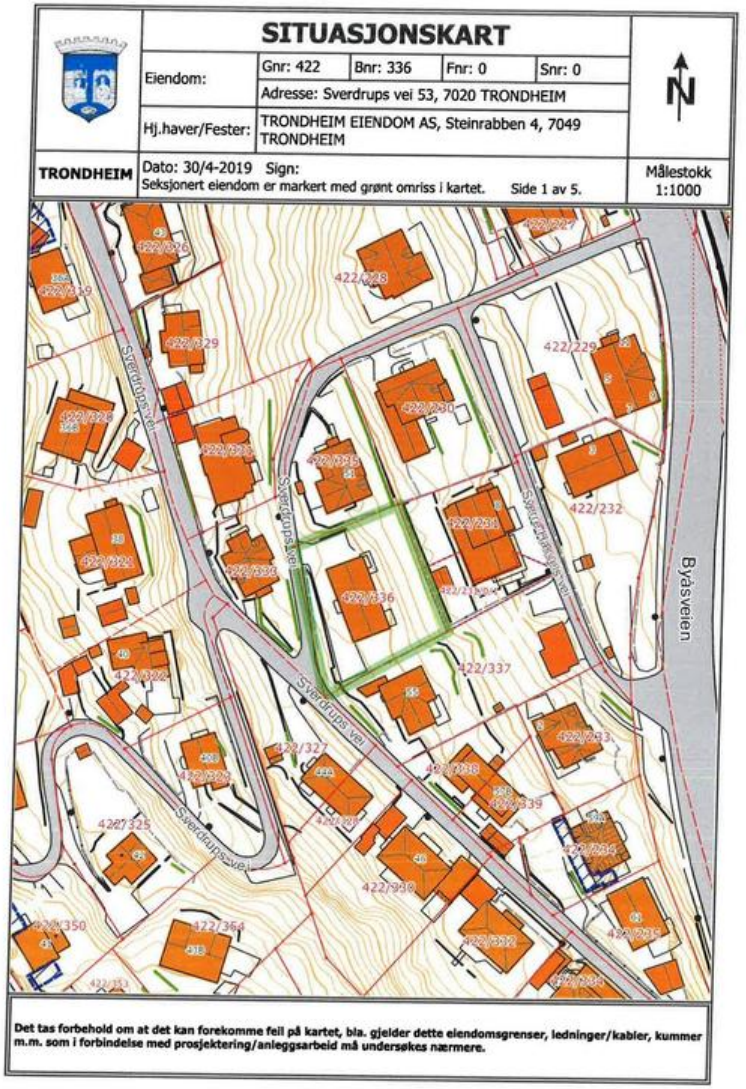
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

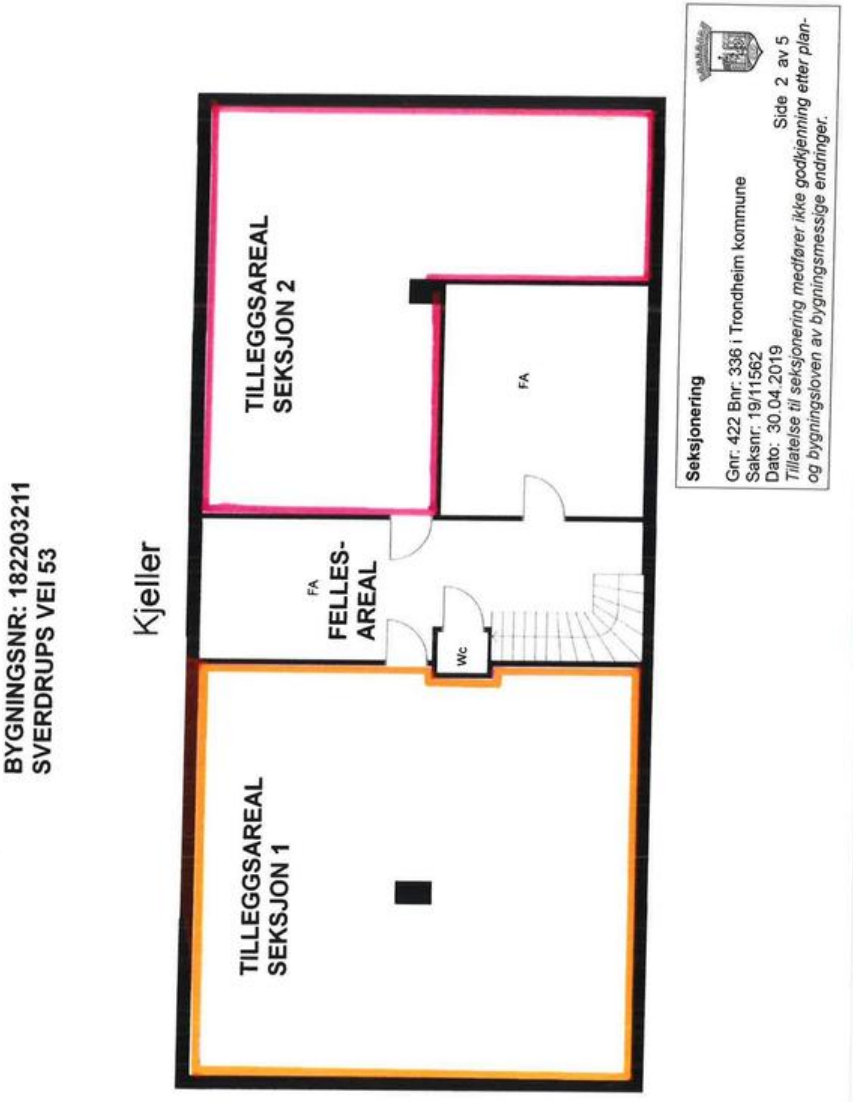
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	422	336	

Dato	Underskrift	Stempel
30/4-19	Lina Dahlin Lindberg	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
05.03.2019	K Keppe ROLF KEPPE


SITUASJONSKART
Eiendom:
Gnr: 422
Bnr: 336
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse: Sverdrups vei 53, 7020 TRONDHEIM
Hj.haver/Fester:
TRONDHEIM EIENDOM AS, Steinrabben 4, 7049 TRONDHEIM
TRONDHEIM
Dato: 30/4-2019 Sign:
Seksjonert eiendom er markert med grønt omriss i kartet. Side 1 av 5.
Målestokk 1:1000
Byåsveien
Sverdrupsveien
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


BYGNINGSNR: 182203211
SVERDRUPS VEI 53
Kjeller
TILLEGGSAREAL SEKSJON 2
FA
FELLES-AREAL
FA
Wc
TILLEGGSAREAL SEKSJON 1
Seksjonering
Gnr: 422 Bnr: 336 i Trondheim kommune
Saksnr: 19/11562
Dato: 30.04.2019
Side 2 av 5
Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

BYGNINGSNR: 182203211
SVERDRUPS VEI 53

1 Etasje



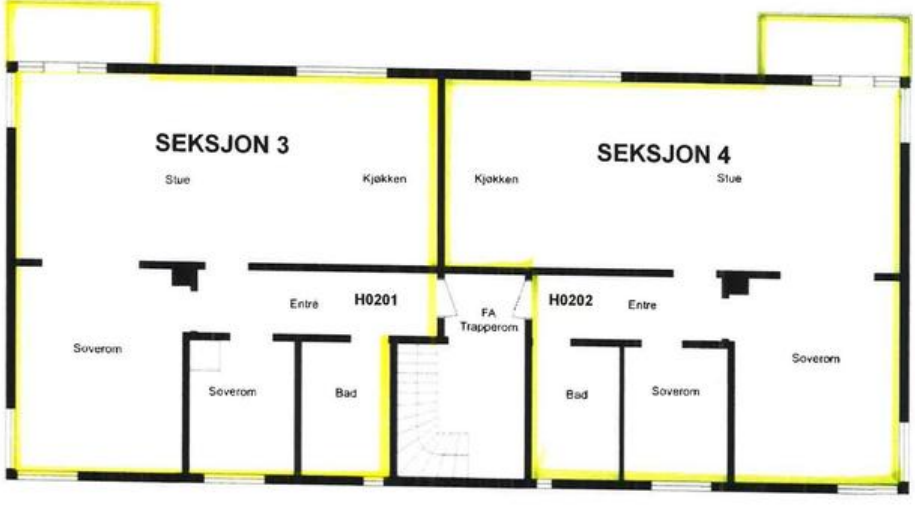
Seksjonering

Gnr: 422 Bnr: 336 i Trondheim kommune
Saksnr: 19/11562
Dato: 30.04.2019

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

BYGNINGSNR: 182203211
SVERDRUPS VEI 53

2 Etasje



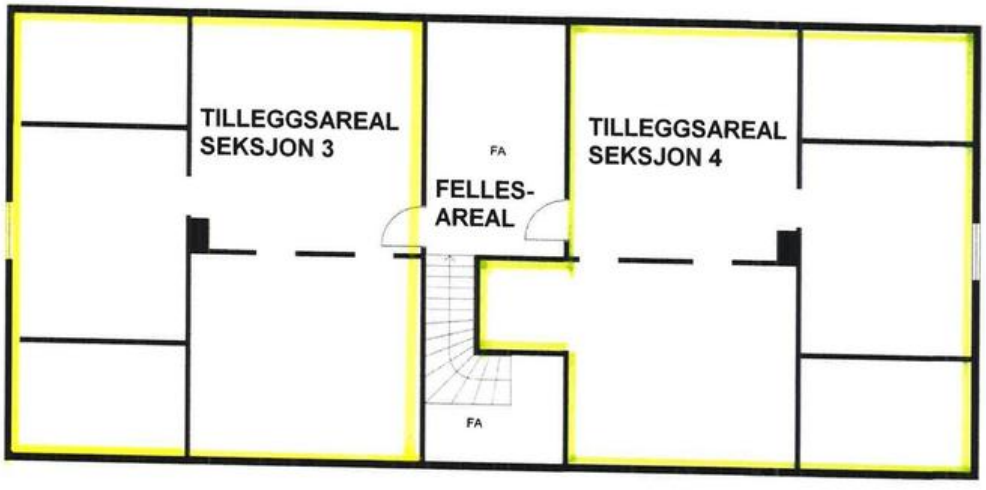
Seksjonering

Gnr: 422 Bnr: 336 i Trondheim kommune
Saksnr: 19/11562
Dato: 30.04.2019

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

BYGNINGSNR: 182203211
SVERDRUPS VEI 53

Loft.



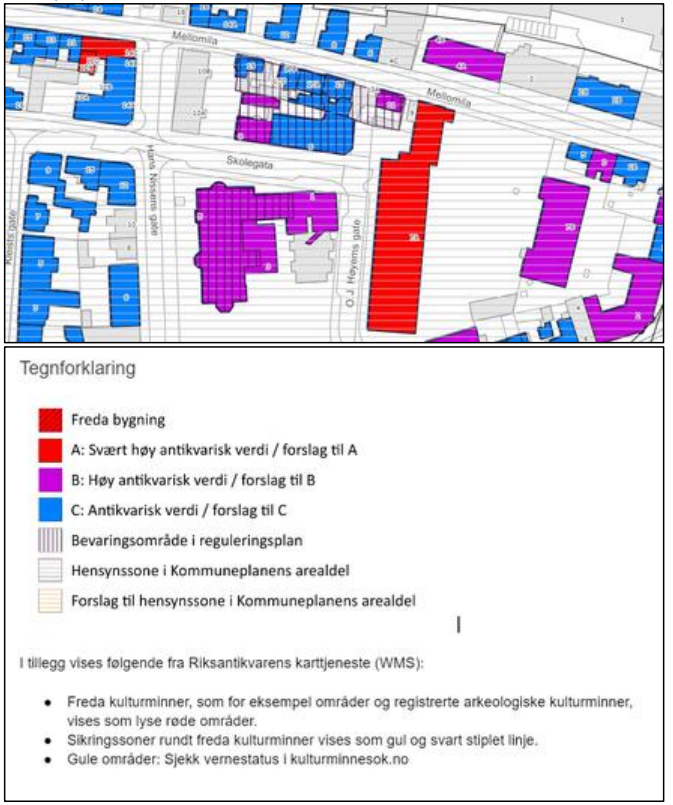
Seksjonering

Gnr: 422 Bnr: 336 i Trondheim kommune
Saksnr: 19/11562
Dato: 30.04.2019

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:

- For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken "Info om forslag..", der det er et nytt forslag til A, B eller C.

Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye

- Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.

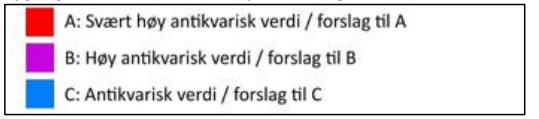
Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet": trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Bestemmelser for klasse A, B og C

Fra kommuneplanens arealdel
Bestemmelse: § 10.2 *"Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."*

Retningslinje: *"Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."*

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdeldelplaner/kpa12-24/

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034

Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter:
"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Hele plan- og bygningsloven på lovdata.no.

Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.

Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet.
Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks.
Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

Kriterier for A, B og C - klassifisering: trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc

Freda bygning/anlegg

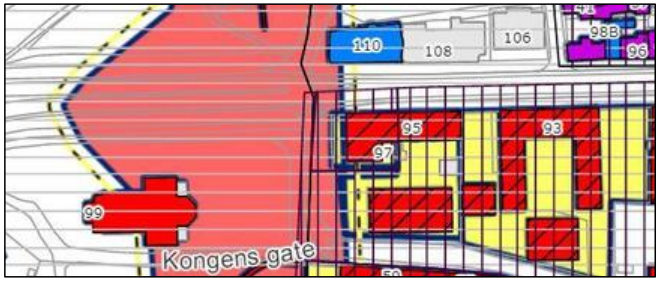


Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Ilsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sverdrups vei 53 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

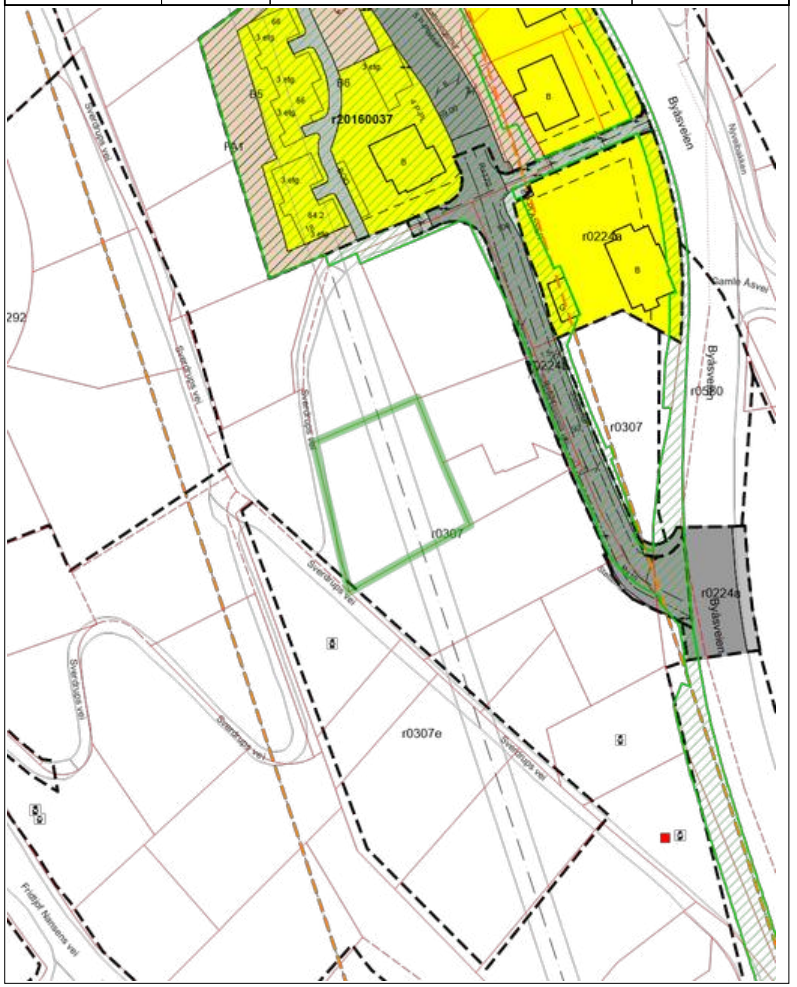
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Sverdrups vei 53 7020 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

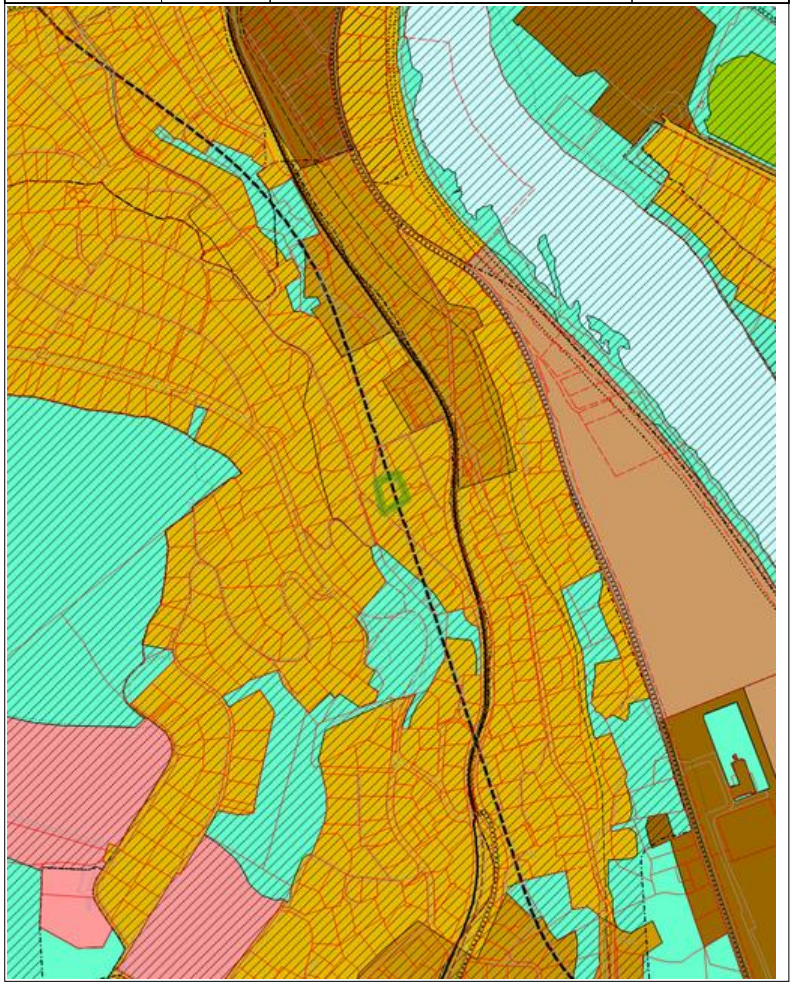
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sverdrups vei 53 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

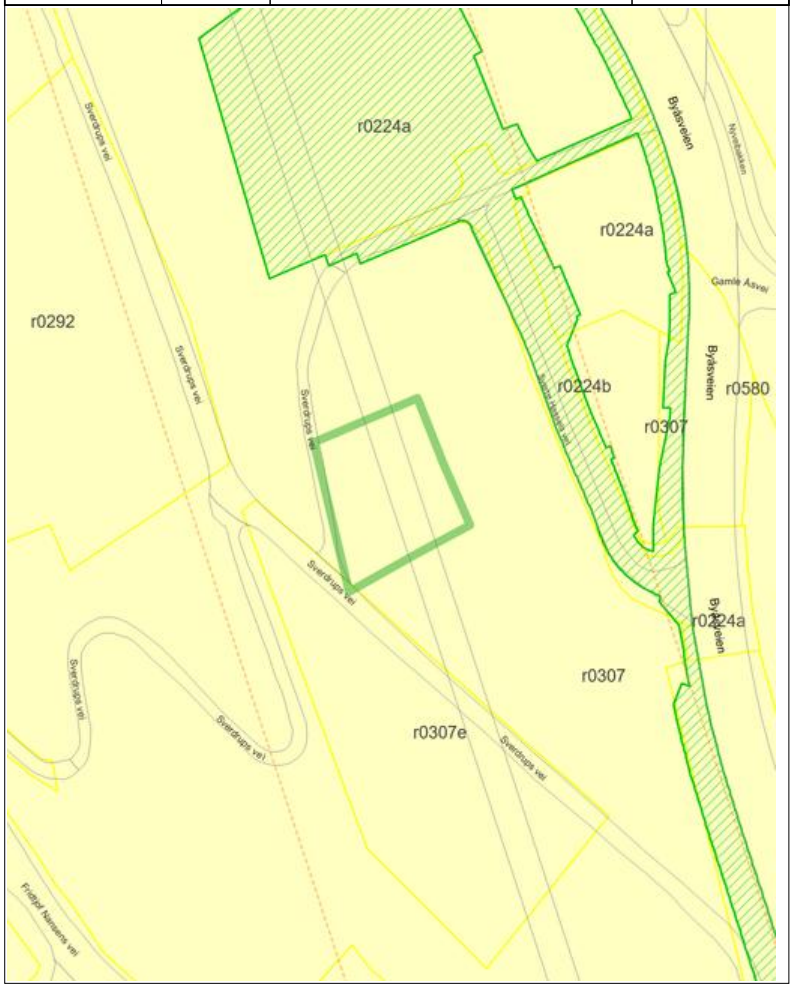
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sverdrups vei 53 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

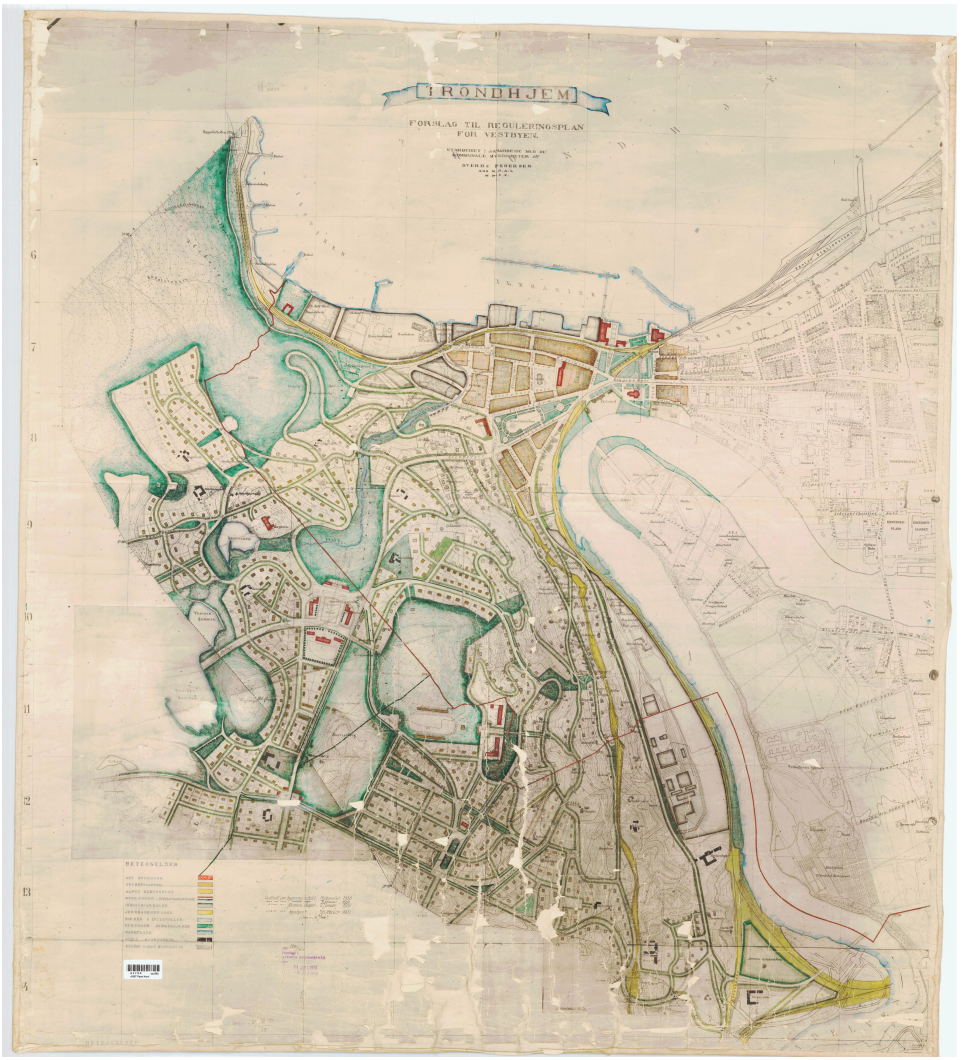
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 307, stadfestet 16.11.32

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

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

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


TRONDHJEM
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
FOR VESTBYEN.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 426

Arkivsak: 05/40065

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

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

§ 1 PLANENS AVGRENSNING OG FORMÅL

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

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

§ 2 BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL

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

§ 2.1 Boligområder B1 – B3

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

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

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

§ 2.2 Park/Jernbane (J1)

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

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Generelt

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

§ 3.2 Utforming

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

§ 3.3 Anlegg av trafikkområder

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

§ 3.4 Trafikkområde - tunnel, T1 og T2

Område T1 omfatter volum for tunnel og reguleres til trafikkformål.
Område T2 omfatter volum for tunnel. Volumet kan strekke seg opp til 3 m under terrengoverflaten. Innenfor område T2 skal alle tiltak godkjennes av vegholder.

§ 3.5 Kollektivanlegg

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

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

§ 3.6 Offentlig parkering

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

§ 3.7 Annet vegareal

Arealet skal i hovedsak utformes som vist på i illustrasjonsplan datert oktober 2003.
Vegers sideareal, skråninger og murer skal tilsås og beplantes med gress, trær og busker.
Tilpasning til tilgrensende naturområde skal skje med plassegne stabile masser og vegetasjon.
Det frarådes brattere skråninger enn 1:2, og det skal benyttes overgangsradier i bunn og topp.
Støttemurer ved betongtunnel skal gis en god arkitektonisk utforming.

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

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

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

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

Støydempingstiltakene skal være gjennomført før veganlegget kan åpnes for almenn fedsel.

§ 4 FRIOMRÅDER

Fellesbestemmelser
Friområder skal etableres etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune.

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

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

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

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

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

§ 4.3 Friområde ved tunnelportalen, vest for Cecilienborg og nord for Belvedere, F3
Område merket F3 på plankartet skal brukes til friområde. Området skal gis en naturlik utforming, og det skal etableres en sti gjennom området. Området skal opparbeides etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune. Området skal opparbeides samtidig med veganlegget. Spesialområder S9 og S10, nevnt nedenfor, blir en del av friområdet etter at anlegget avsluttes.

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

§ 5 SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel
Område S1 omfatter volum som klausuleres med hensyn til rystelser og mulig skade på tunnel. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

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

§ 5.2 Spesialområde for betongtunneler, S3
Spesialområdene strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 5 m til siden av betongkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder. Over betongtunnelen gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.
Området rundt betongtunnelen skal fylles opp og terrenget tilpasses omkringliggende areal i samsvar med høydeangivelse på plankartet.

§ 5.3 Riggområder S4, S5, S6, S8, S9 og S10 midlertidig regulering
Områdene skal brukes til anleggs- og riggområder i forbindelse med bygging av ny Oslovei. Reguleringen bortfaller etter at veganlegget er ferdig.

§ 5.4 Spesialområde bevaring, S7
Bygningsmessige tiltak for dette området skal utføres i samråd med Byantikvaren.

§ 5.5 Spesialområde anleggsbelte
I områdene tillates mindre inngrep i forbindelse med anleggsvirksomhet. Områdene skal tilbakeføres til den stand området hadde før anleggsvirksomheten på området tok til. Områdene opparbeides som uteareal med de kotehøydene som fremgår av plankartet.

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

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

§ 6 FAREOMRÅDE

§ 6.1 Høyspenningsanlegg, H1
Området skal brukes til omformerstasjon for jernbanen som i dag. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor det regulerte området med minste avstand til gang- og sykkelveg på 4 meter. Mot jernbanen gjelder Jernbaneverkets krav til avstand.

Høyspenningsanlegg, H2
Området tillates ikke bebygd.

§ 7 KRAV OM REKKEFØLGE

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

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

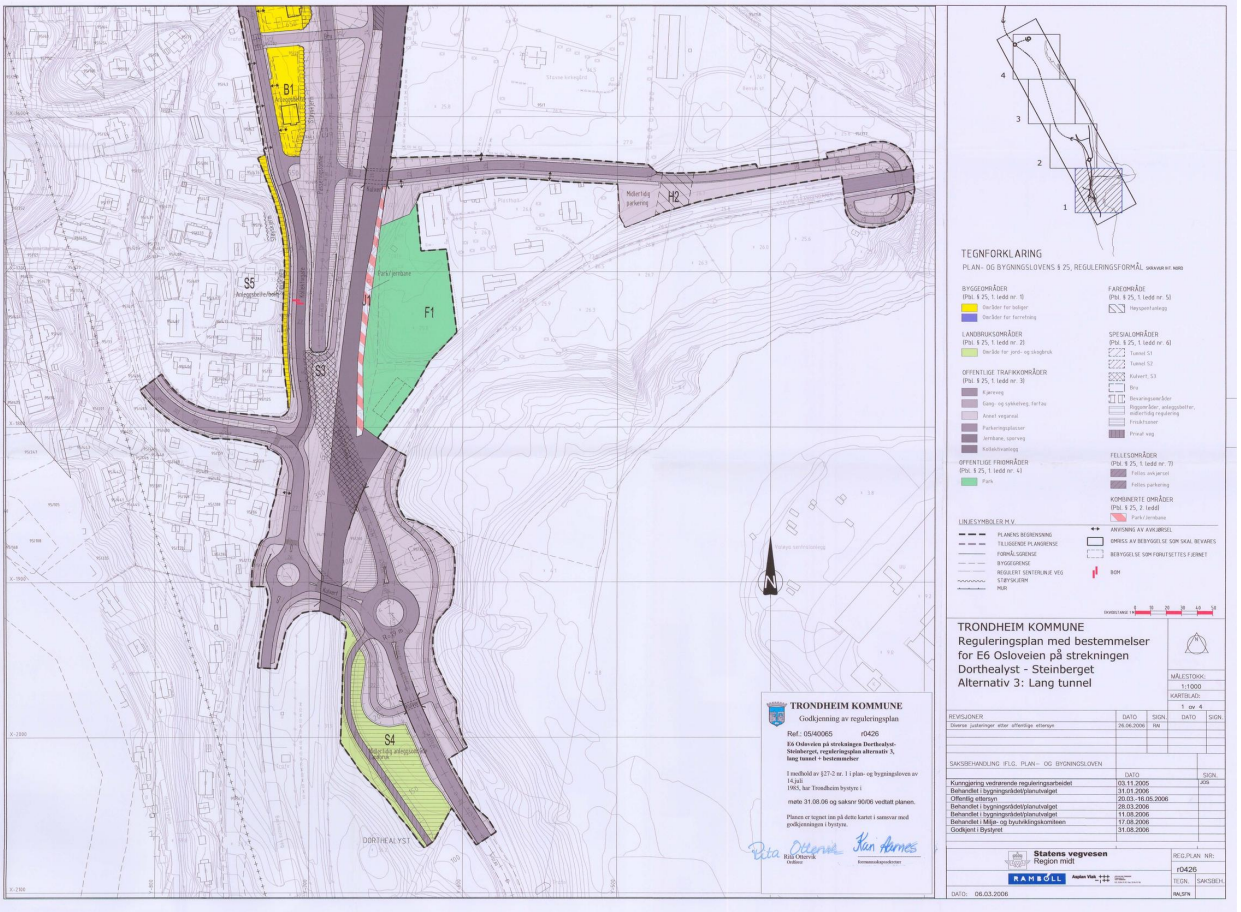
§ 7.3 Planfri kryssing til Stavne gård
Det skal etableres planfri kryssing for atkomsten til Stavne gård i forbindelse med veganlegget, og senest i forbindelse med at veganlegget tilknyttes den nye tunnelen under Dovrebanen (S3)".

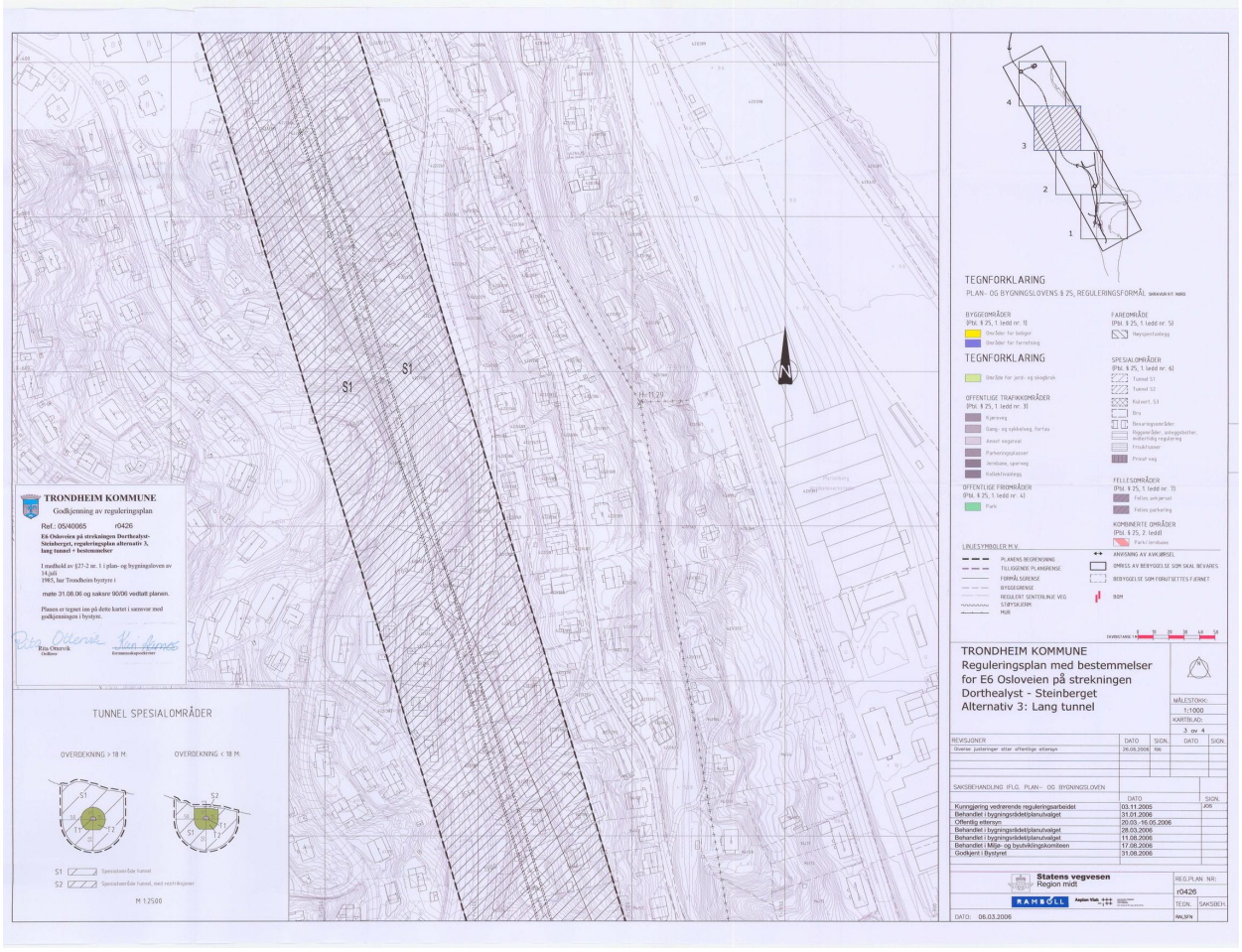
§ 7.4 Gang- og sykkelvegforbindelse
Det skal sikres midlertidig gangforbindelse over den nye hovedvegen ved rundkjøring (ca. ved profil 770), dersom regulert gangbru ved profil 640 ikke etableres i veganleggets første etappe.

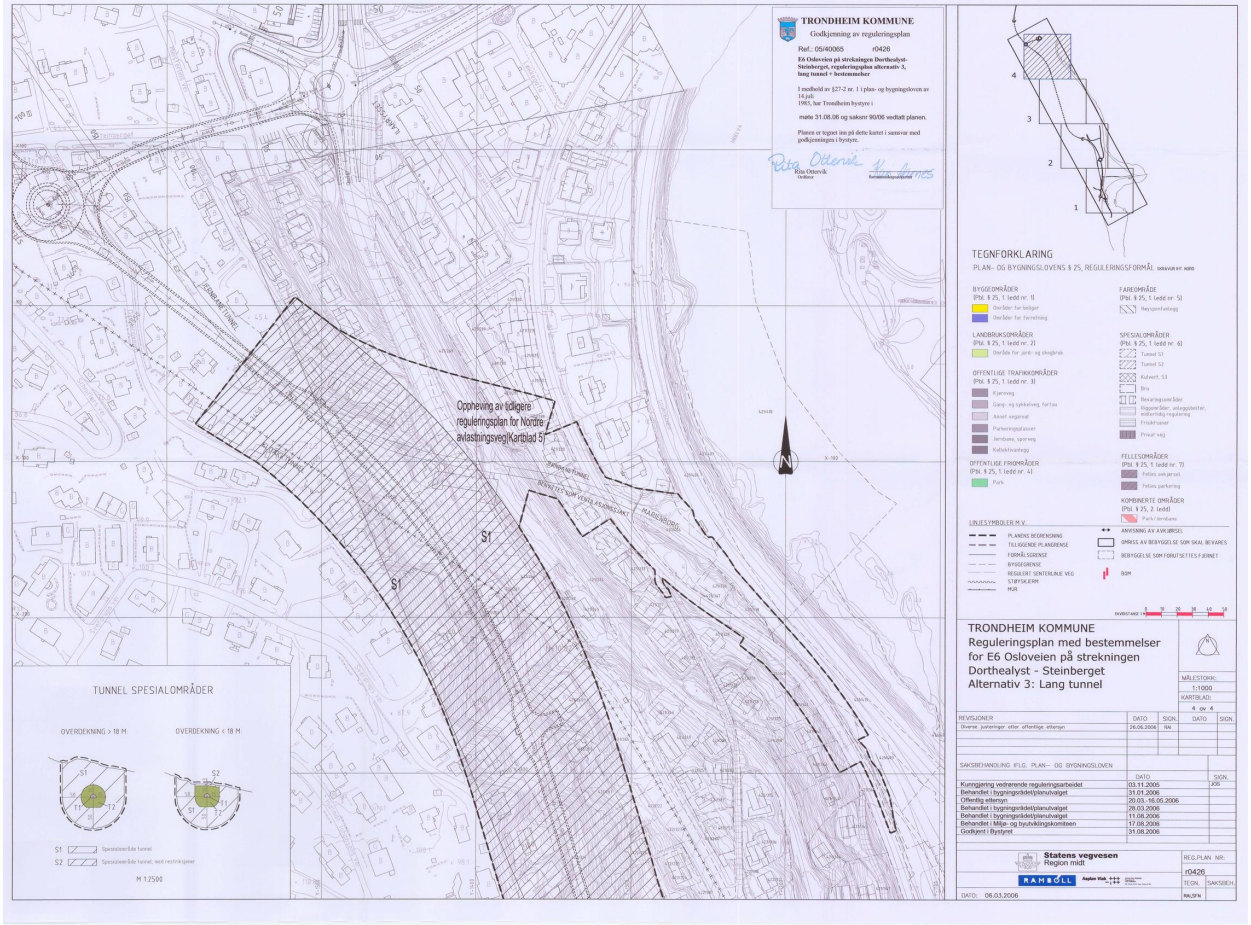
Bystyres vedtak av 31.08.06 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan med bestemmelser for E6 Osloveien, på strekningen Dorthealyst – Steinberget, alternativ 3: lang tunnel.
Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen, senest datert 26.06.05, og i bestemmelser sist endret 05.07.06.

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


B1
S5
F1
S3
H2
S4
F3
S1
S2
S10
S9
S8
F2
B3
S7
B2
H1
S6
N
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 05/40065 r0426
E6 Osloveien på strekningen Dorthealyst-Steinberget, reguleringsplan alternativ 3, lang tunnel + bestemmelser
I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, lar Trondheim bystyre i
møte 31.08.06 og saksnr 90/06 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.
Rita Ottervik
Ordfører
Kurt Aarnes
Rådmann/kommunalsjef
TUNNEL SPESIALOMRÅDER
OVERDEKNING > 18 M
OVERDEKNING < 18 M
S1 Spesialområde tunnel
S2 Spesialområde tunnel, med restriksjoner
M 1:2500
TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
Områder for boliger
Områder for fritidsbolig
LANDBRUKSOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 2)
Områder for jord- og skogbruk
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg, fortau
Annet vegareal
Parkeringsplasser
Jernbane, sporveg
Kollektivanlegg
OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
Park
FAREOMRÅDE (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 5)
Høyspentanlegg
SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
Tunnel S1
Tunnel S2
Kulvert, S3
Bru
Bevaringsverdige bygninger, anleggsbeltet, midlertidig regulering
Frisiktsoner
Privat veg
FELLESOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
Felles avkjørsel
Felles parkering
KOMBINERTE OMRÅDER (Pbl. § 25, 2. ledd)
Park/Jernbane
LINJESYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
TILLIGGENDE PLANGRENSE
FORMÅLSGRENSE
BYGGEGRENSE
REGULERT SENTERLINJE VEG
STØYSKJERM
MUR
ANVISNING AV AVKJØRSEL
OMRISS AV BEBYGGELSE SOM SKAL BEVARES
BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
BOM
TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for E6 Osloveien på strekningen Dorthealyst - Steinberget
Alternativ 3: Lang tunnel
MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: 2 av 4
REVISJONER
Diverse justeringer etter offentlige ettersyn 26.06.2006 NN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet 03.11.2005 JOS
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 31.01.2006
Offentlig ettersyn 20.03.-16.05.2006
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 28.03.2006
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 11.08.2006
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen 17.08.2006
Godkjent i Bystyret 31.08.2006
Statens vegvesen Region midt
RAMBØLL
REG.PLAN NR: r0426
DATO: 06.03.2006


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 05/40065 r0426
E6 Osloveien på strekningen Dorthealyst-Steinberget, reguleringsplan alternativ 3, lang tunnel + bestemmelser
I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i
møte 31.08.06 og saksnr 90/06 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.
Rita Ottervik
Ordfører
Sven Aarnes
Kommunaldirektør
TUNNEL SPESIALOMRÅDER
OVERDEKNING > 18 M
OVERDEKNING < 18 M
S1 Spesialavstedte tunnel
S2 Spesialavstedte tunnel, med restriksjoner
M 1:2500
TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL
TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for E6 Osloveien på strekningen Dorthealyst - Steinberget
Alternativ 3: Lang tunnel
MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: 3 av 4
REVISJONER
Diverse justeringer etter offentlige ettersyn 26.06.2006 NN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet 03.11.2005 JOS
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 31.01.2006
Offentlig ettersyn 20.03.-16.05.2006
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 28.03.2006
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 11.08.2006
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen 17.08.2006
Godkjent i Bystyret 31.08.2006
Statens vegvesen Region midt
RAMBØLL
REG.PLAN NR: r0426
DATO: 06.03.2006


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 05/40065 r0426
E6 Osloveien på strekningen Dorthealyst-Steinberget, reguleringsplan alternativ 3, lang tunnel + bestemmelser
I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i
møte 31.08.06 og saksnr 90/06 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.
Rita Ottervik
Ordfører
Opphevning av tidligere reguleringsplan for Nordre avlastningsveg(Kartblad 5)
S1
TUNNEL SPESIALOMRÅDER
OVERDEKNING > 18 M
OVERDEKNING < 18 M
S1 Spesialavstedte tunnel
S2 Spesialavstedte tunnel, med restriksjoner
M 1:2500
TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL
TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for E6 Osloveien på strekningen Dorthealyst - Steinberget
Alternativ 3: Lang tunnel
MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: 4 av 4
REVISJONER
Diverse justeringer etter offentlige ettersyn 26.06.2006 NN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet 03.11.2005 JOS
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 31.01.2006
Offentlig ettersyn 20.03.-16.05.2006
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 28.03.2006
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 11.08.2006
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen 17.08.2006
Godkjent i Bystyret 31.08.2006
Statens vegvesen Region midt
RAMBØLL
REG.PLAN NR: r0426
DATO: 06.03.2006

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sverdrups vei 53 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant undergang
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Vegdekkekant undergang
- Riksveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Vegundergang
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Stitrapp
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Stitrapp
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0049/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sverdrups vei 53 7020 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 422, bnr 336, snr 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