PROAKTIV



RINGVÅLVEGEN 10



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



RINGVÅLVEGEN 10

Næringseiendom (374 kvm BRA) m/gode leieinntekt (50.000,-/mnd*).
Godt vedlikeholdt bygningsmasse. Rikelig med p-plasser

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 Heimdal

Gnr./Bnr.: Gnr. 197, bnr. 142, i Trondheim kommune

Prisantydning: 9.500.000,-

Omkostninger: 238.850,-

Totalpris: 9.738.850,-

Kommunale avgifter: 1.630,- per mnd.

Boligtype: Næringsbygg

Eierform: Selveier

Byggeår: 1924

BRA: 374 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen. 1 lader for el-bil.

Tomt: 790 m² eiet tomt.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Nærområdet

8 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

28 Plantegninger

30 Kjerneinformasjon

34 Vedlegg: Egenerklæring

38 Tilstandsrapport

52 Plantegninger

56 Avtale om rett til skilt

57 Leieavtaler

66 Kart & regulering

74 Kjøpekontrakt

88 Tinglyst erklæring

92 Budskjema



NÆROMRÅDET

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *Heimdal*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Ringvålvegen 10, et bygg rikt på historie og som også går under navnet "Gamle Logen". Bygget har i sin tid hatt flere funksjoner; som møtested for avholdsforeningen, som kino på 1950-tallet, og senere som elektrisk verksted med butikk og møbelverksted. Bygningen ble opprinnelig oppført i 1924, men er senere påbygd/ombygd i flere omganger. Bygningsmassen slik den fremstår i dag, er i god forfatning sammenlignet med tilsvarende bygg i området og bærer preg av å vært jevnlig og godt vedlikeholdt. Ringvålvegen 10 ligger midt i Heimdal sentrum, lett tilbaketrukket fra Ringvålvegen, og med eiendomsrett til veien ut mot Ringvålvegen.

Heimdal har i de senere år utviklet og ferdigstilt flere større boligprosjekter og flere skal det bli. Det antas at det vil bli befolkningsvekst i bydelen, noe som er positivt for næringsdrivende her.



LOKAL TRANSPORT

Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	4 min 0.2 km
Heimdal stasjon Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

Nidarvoll skole Linje FB73	9 min 7.5 km
Omkjøringsveien Nardo Linje FB73	9 min 8.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Heimdal	1 min
Coop Extra Heimdal PostNord	2 min 0.1 km





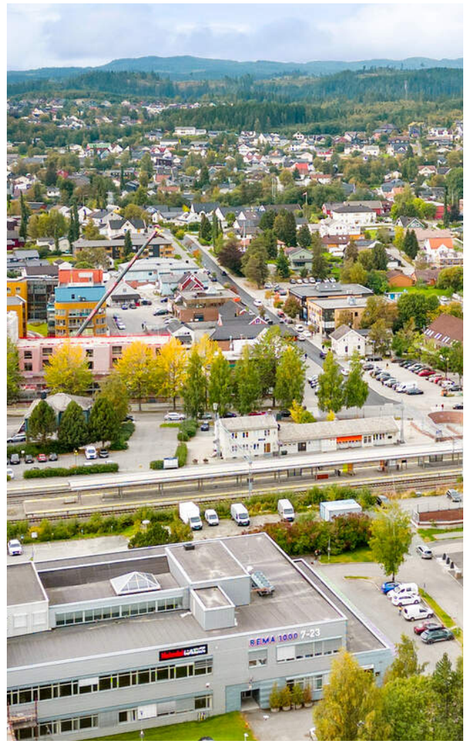


I Heimdal sentrum finner man næringsaktører innen et flertall bransjer, bl.a. dagligvarebutikker (bl.a. Rema1000, Bunnpris, Spar, Eurasia mfl.), vinmonopol, kafeer, restauranter, banktjenester, apotek, klesbutikker og bensinstasjon. På Heimdal finner du også helsetjenester som tannlege, lege, helsestasjon, optiker og fysioterapeut.

Bebyggelse
Området består av både småhus, næringsbygg og lavblokker med leiligheter.

Adkomst
Eiendommens adresse kan søkes opp via GPS. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.



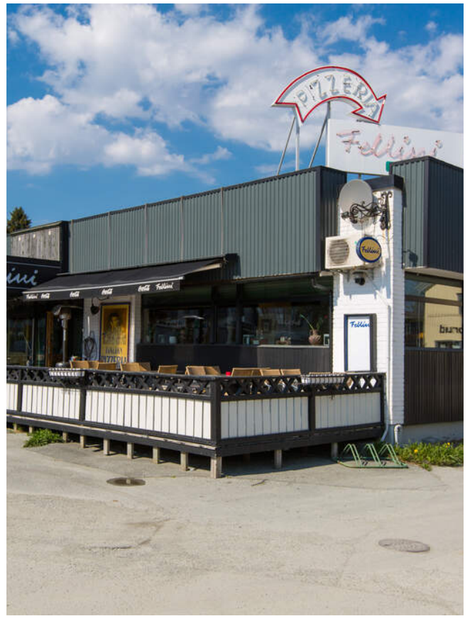


STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

	Ansatte
Kattem Helse- og Velferdssenter	151
Klipperiet Stolpnes AS	102
Jotra AS	99
Heimdal Politistasjon	92
Breidablikk Skole	83
Prima AS	73
Polaris Trykk Trondheim AS	68
Åsheim Ungdomsskole	68
Heimdal Bo- og Aktivitetstilbud Åsheimve...	67
Schenker AS	64
Stabbursmoen Skole	59
Devico AS	49
Åsheim Barneskole	49
Perslia Avlastningsbolig	45
Km Bygg Entreprenør AS	44

TRENINGSSENTER

EasyFit Heimdal	0 km
Feel24 Heimdal	1 min





VELKOMMEN TIL RINGVÅLVEGEN 10

Ringvålvegen 10 ligger midt i Heimdal sentrum, lett tilbaketrukket fra Ringvålvegen, og med eiendomsrett til veien ut mot Ringvålvegen. Det er rikelig med biloppstillingsplasser og lader for el-bil.

BYGGEMÅTE

Eldre butikk/ forretningsbygg, oppført i tre. Bygningen ble opprinnelig oppført med 2 etasjer over krypkjeller i 1924. Deler av opprinnelige bygning har en mindre grovkjeller med adkomst via luke i gulv i 1.etg. Bygningen ble ombygget i 1973, og senere utvidet med kjeller/ lokaler under bakkenivå og et mindre tilbygg mot sør. Tilbygget kjellerkonstruksjon er oppført som en betongkonstruksjon. Opprinnelig hovedkonstruksjon med etasjeskiller er oppført som en tre/ tømmerkonstruksjon med utvendig kledning av trepanel og vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjonen har saltaksform, og er tekket med profilerte metallplater. Overbygget inngangsparti har pultform og er tekket med takstein. Oppvarming er i form av elektrisitet og varmepumpe luft-til luft.

Se vedlagt tilstandsrapport næring utarbeidet av takstingeniør Christer Fjellberg Klungerbo, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Areal
Totalt:
Bruksareal: 374 m²
Bruttoareal: 411 m²

1. etasje (næring):
Bruksareal: 179 m²
Bruttoareal: 198 m²

Kjeller (næring):
Bruksareal: 96 m²
Bruttoareal: 110 m²

2. etasje (innredet som leilighet):
Bruksareal: 99 m²
Bruttoareal: 103 m²
Primær-rom: 97 m²
Sekundær-rom: 2 m²

Takstmannens kommentar til areal:
2.etg/ loft har ca. 140m² gulvflate. Deler av arealer på loft er trukket ut grunnet regler for måleverdighet der hvor det er skråtak. Der hvor det er foretatt inndeling i P-rom og S-rom er dette gjort i henhold til dagens innredning og bruk. Arealer er medregnet slik de fremstår i bruk, uten hensyn til eventuelle avvik ifra byggesak eller byggeforskriftens krav.

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt ilstandsrapport utarbeidet av takstingeniør Christer Fjellberg Klungerbo. Megler har ikke kontrollmålt eiendommen.





Takstmannen har gjennomgått byggesaken og har følgende kommentar til dette: Det er foretatt en gjennomgang av dokumenter i byggesaksarkiv og registreringer i matrikkel. Bygningen er i dag registrert som butikk/forretningslokale. I følge historikk i byggesakspapirer har bygningen tidligere vært et forsamlingshus med tillatelser til drift av kino på 50-tallet og senere elektrisk verksted med butikk og møbelverksted. Sistnevnte kun godkjent som provisorium. Det er i byggesak fra 60-tallet nevnt at bygningen har en hybel på loft, o i matrikkel er det registrert 44m² bolig i 2.etg/loft. Det er dog ingen tidligere tegninger som viser godkjent plan for 2.etg, eller vinduer i gavlvegger på bygningen. Etablering av leilighet i 2.etg slik denne fremstår i dag, er utført uten at det er byggesøkt eller godkjent. For å få dette formelt godkjent vil det måtte søkes om tillatelse, både til etablering av leilighet på denne størrelsen, og fasadeendringer. Det er ikke moderne brannskille mot boenhet på loft. I forbindelse med søknad/byggesak, eller ved eventuelt tilsyn vil det måtte påregnes pålegg om heving av brannsikkerhetsnivå.

Oppgraderinger og vedlikehold
Eierne opplyser om følgende arbeider utført på og i eiendommen i løpet av sin eiertid (1998 -)

1998:
- Nytt gulv 1. etasje
- Delte av mellom 1. og 2. etasje
- Isolering av etasjeskille (20 cm)
- Bytting av vinduer i 2. etasje
- Etterisolering av tak
- Montering av takvindu
- Gipsing av taket i 1. etasje

2005:
- Ny kjeller bygd (ca. 110 kvm) ved siden av opprinnelig bygg
- Nytt tilbygg i 1. etasje (ca 25 kvm) for adkomst videre inn i etasje og nedgang til kjelleretasjen
- Kjeller isolert på utsiden (15 cm). Det ble også isolert under gulvet og lagt varmekabler
- Nye vinduer 1. etasje mot sør
- Nytt vindu på kortvegg 2. etasje mot øst
- Nytt elektrisk i kjeller og deler av 1. etasje

2007:
- Nytt elektrisk i resterende deler av 1. etasje. Det elektriske anlegget i 1. og 2. etasje ble oppdelt med egne skap og målere

2010:
- Nye vannrør mellom kjeller og 2. etasje

2012:
- Nytt Sigdal kjøkken 2. etasje

2013:
- Ominnredning fra kontorlokaler til leilighet i 2. etasje
- Nytt bad og nytt elektrisk i hele 2. etasje

2015:
- Nytt Decra tak på hele bygget med luftespalte
- 3 ekstra store takvinduer
- Ny varmtvannstank i 1. og 2. etasje

2016:
- Nye Toshiba varmepumper 1. etasje og 2. etasje

2020:
- Elbil-lader montert.
- El-anlegg delt opp i tre med egne målere til hhv. kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

2024:
- Full elektrisk sjekk på hele bygget med utbredninger utført.

2025:
- Full sjekk av VVS i hele bygget







VELKOMMEN INN!

1. etasje leies av Facelounge (skjønnhetspleie) og lokalene er innredet med kundemottak, behandlingsrom, kontor, spiserom/Te-kjøkken og toalettrom.

Standard
Det er utført til dels betydelig oppgraderinger av eiendommen i løpet av selgers eiertid (1998 -). Se eget punkt om dette. Forøvrig vises til vedlagte tilstandsrapport for næringsbygg utarbeidet av takstingeniør Christer Fjellberg Klungerbo.

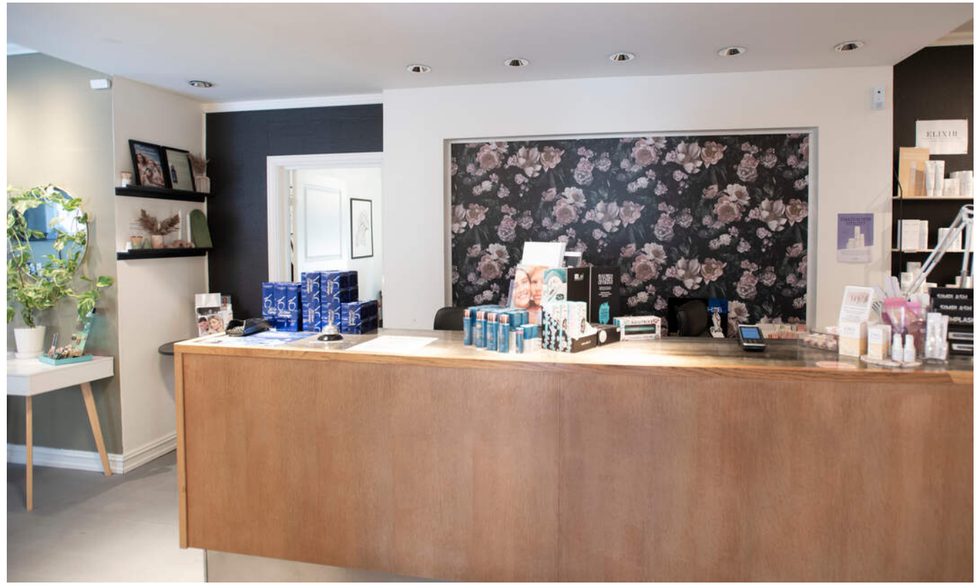
Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Oppvarming/kjøling/ventilasjon
- Elektriske panelovner og varmekabler
- Varmepumper (luft-til-luft)

Forurensing
Selger gir ingen garantier i forhold til praktiske eller økonomiske konsekvenser for Kjøper opp mot forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse eller grunnforholdene på eiendommen i sin alminnelighet.

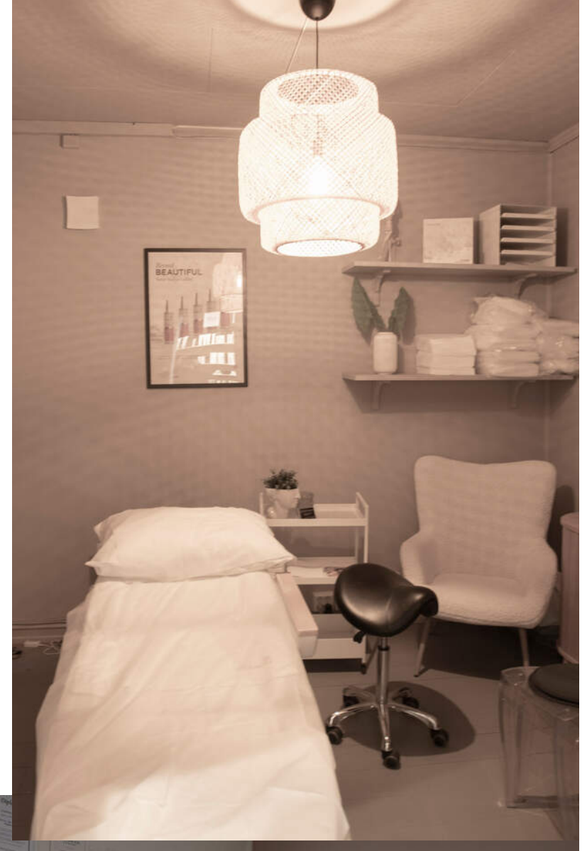


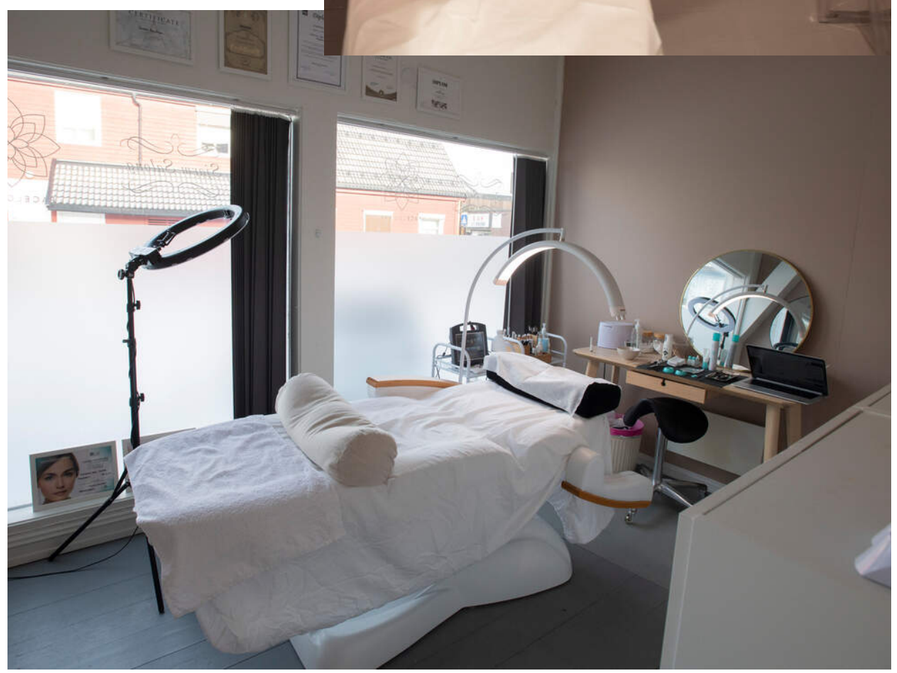





Sertifikat
Sonja Marie Bøe









2. ETASJE

2. etasje er er innredet som en 4(5)- romsleilighet. Leiligheten nås via egen inngangsdør på byggets nordvegg. Her har man også flere biloppstillingsplasser.



STUE & 3 GODE SOVEROM + ALKOVE

Her har man god takhøyde og god utleiestandard. Leiligheten oppvarmes av varmepumpe. Leiligheten har tidligere vært utleid til kr. 15.000,-/mnd til et familiemedlem av selger. Utleieverdien ligger trolig noe høyere.







FULLT UTSTYRT KJØKKEN

Fullt utstyrt kjøkken med utgang til egen balkong mot vest.







BAD MED GULVVARME

Badet har gulvvarme og er innredet med dusjkabinett, klosett, servant, skapløsninger og har opplegg for vaskemaskin.



STOR KJELLER

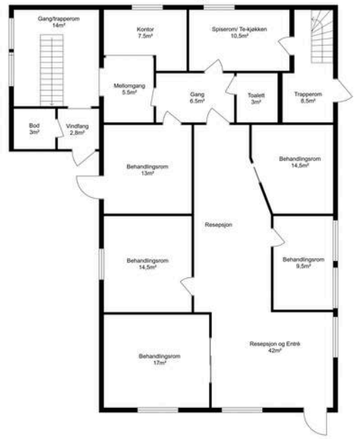
Kjelleren har et bruksareal på totalt 96 kvm og er i dag utleid for kr. 8.000,- per mnd. Det er 6 mnd. gjensidige oppsigelse fra 1. september 2025.

PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Ringvålvegen 10

1. etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

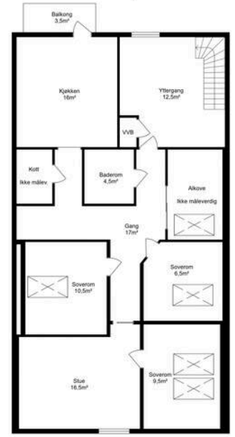
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Ringvålvegen 10

2.etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

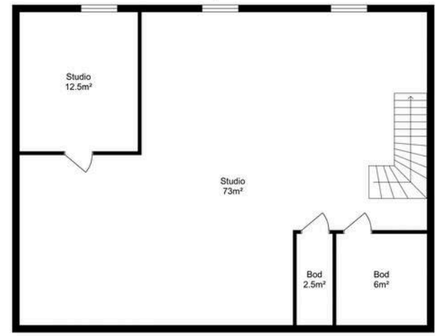
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Ringvålvegen 10

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Eiet tomt på 790 m² ifølge kommunen.

Vei/vann/avløp
Privat til offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Parkering
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2023 var på kr. 8.592.565,- ifølge skatteetaten.

Felleskostnader
Det praktiseres ikke felleskostnader.

Offentlige/kommunale avgifter
Det er betalt kr 38 828,- i kommunale avgifter i 2024.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
I kommunepakke oversendt av kommunen, ligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Dette var ikke vanlig praksis på boliger oppført på den tiden. Byggesøknader og tegninger ligger vedlagt i sin helhet.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Leieforhold
Eiendommens 1. etasje og kjeller er utleid og er fordelt på to ulike leieforhold. Loftsleiligheten er ut mars 2025 utleid til et familiemedlem av eier.
Leietaker 1. etasje: Facelounge AS
(velvære/skjønnhet/kroppspleie)
Leietaker kjeller: Nikita (lager/varelager)

Alle leieforhold på eiendommen vil medfølge salget. Selger har ikke ansvar for at leietakers bruk av leiearealet er i overenstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. reguleringsforhold. Kopi av leieavtaler utleveres på forespørsel.

Leieinntekter
1. etasje:
Leies ut for kr. 25.000,- per. mnd. Leiekontrakten er en 5-årskontrakt som løper fra 01.05.2020. Etter 5 år er det 6 mnd. flytende oppsigelse.

Kjeller:
Leies ut for kr. 8.000,- per mnd. Leiekontrakten er en 2-årskontrakt som løper fra 01.09.2023. Etter 2 år er det 6 mnd. løpende oppsigelse.

Leilighet på loft:
Utleid for kr. 15.000,- per mnd. ut mars 2025. Utleieverdien ligger trolig noe høyere enn dette.

Forkjøpsrett
Facelounge AS har forkjøpsrett etter leiekontrakten. De har reservert muligheten til å gjøre denne gjeldende. Når eiendommen er solgt vil meglerforetaket sende salgsmelding til Facelounge AS med info om salgssum. Facelounge AS vil da ta stilling til hvorvidt forkjøpsrett benyttes eller ikke. Dersom Facelounge AS ikke gir tilbakemelding innen det er gått to måneder fra salgsmeldingen kom fram, kan ikke forkjøpsretten lenger benyttes jfr lov om løysingsrettar § 12 tredje ledd jfr andre ledd. Konferer med megler for ytterligere info om dette.

Avtalefestet rett til skilt på nabobygget ut mot Ringvålvegen
Det foreligger avtalefestet rett til skilt fra fremfre hjørnet av tilbygg i Ringvålvegen 12 A, dvs. rett til reklamering ut mot Ringvålvegen. Avtalen/erklæringen er vedlagt.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Bestemmelse om veg, gjerde, vannledning vedlikehold m.v. tinglyst 04.11.1924 med Kartverkets referanse 1924/903316-1/107. Rettighetshaver er gnr. 197 bnr. 141 i knr. 5001.
- Erklæring/avtale vedr. kloakkledning, veg, vedlikehold, gjerde m.v. tinglyst 20.10.1925 med Kartverkets referanse 1925/900381-1/107. Rettighetshaver er gnr. 198 bnr. 5 i knr. 5001. Overført fra 1601-198/16.
- Bestemmelse om veg tinglyst 11.04.1930 med Kartverkets referanse 1930/903314-1/107. Rettighetshaver er gnr. 197 bnr. 17 i knr.5001.
- Bestemmelse om veg tinglyst 11.04.1930 med Kartverkets referanse 1930/903317-1/107. Rettighetshaver er gnr. 197 bnr. 17 i knr.5001.Overført fra 1601-198/16.
- Bestemmelse om adkomstrett med flere bestemmelser tinglyst 25.07.2011 med Kartverkets referanse 2011/584073-1/200. Rettighetshaver er gnr. 197, bnr. 934 i knr. 5001.

Kopi av tinglyste servitutter er vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen har ingen rettigheter tinglyst på andre eiendommers grunnboksblad.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er underlagt reguleringsplan r1096 og vises i plankartet som regulert til område for forretning og kontor. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven eller fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplan r20220040 ("Ringvålvegen 11 og J.O. Stavs veg 4.6 og 8") er en detaljplan under arbeid i området. Kontakt Trondheim kommune v/ Byplankontoret for eventuelle spørsmål knyttet til dette.

Eiendommen har antikvarisk verdi - Klasse C
Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger og anlegg med antikvarisk verdi. Bygninger i klasse C har verdi som enkeltobjekt. Noen bygninger står alene, mens de fleste er en del av et verneverdig bygningsmiljø. Noen er også viktige som del av en strøkskarakter eller et kulturlandskap. For bygninger og anlegg i klasse C vil det kunne aksepteres endringer i eksteriør som ikke svekker den antikvariske verdien. Eventuelle tiltak og endringer vurderes i hver enkelt sak og ses i sammenheng med sine omgivelser.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 197 Bnr. 142 i Trondheim kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
237 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 500 000,-))

238 850,- (Omkostninger totalt)

9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever

tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vi anbefaler at du oppgir ønsket overtakelsesdato i budet.

Merverdiavgift og justeringsforpliktelser
Kjøper overtar Selgers justerings-/tilbakføringsforpliktelser og -rettigheter (m.h.t. merverdiavgift) tilknyttet Eiendommen.

Salgsvilkår
Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is""-klausul""
Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstava, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 500 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann. Kjøpekontrakt mars 2020 utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Finansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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

Informasjon om meglerforetaket
Trondheim Syd Eiendom AS
Org.nr. 989 716 816
Ansvarlig megler: Kenneth Vårvik

Dato salgsoppgave
12.5.2025

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger og attester, kart & regulering, tinglyste dokumenter, kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere, budskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	78240139
Adresse	Ringvålv 10
Postnummer	7080 **Poststed** HEIMDAL
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
Når kjøpte du boligen?	1997 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If **Polise/avtalenr.** Xxxxxxxx
Selger1fornavn	Gisle **Selger1etternavn** Lian Olsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Polarbygg as

Redegjør for hva som er gjort og når: 2etg nytt bad ca 2014. Våtromsplater dusjkabinett mm

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utført avPolarbygg as

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Litt dårlig vanntrykk i bygget

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fuktig krypkjeller 15 kvm

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ingen pipe

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.12.2024

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Mur fra 1924 har noen sprekker. Stabilt siden 1997

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Polarbygg as

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt tak/ takvinduer 2020 med luftelag

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Hitra Marineservice 2 varmepumper

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: 1 stk

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Leilighet 2 etg er økt fra 50 kvm til ca 130 kvm

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 2 etg egen inngang

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 50 kvm fra byggeår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.12.2024

Vedlegg

20. Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utvidelse 2 etg

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Kommentar:

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring
☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.
☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.12.2024

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 197: Bnr 142**
Kommune: **5001 TRONDHEIM KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsbygg - butikk/ forretning**
Adresse: **Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL**



Dato befaring: 15.11.2024
Utskriftsdato: 25.11.2024
Oppdrag nr: 8601

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Sertifisert takstingeniør:
Christer Fjeldberg Klungerbo
Telefon: 924 65 652
E-post: christer.klungerbo@tft.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Takstingeniørens rolle

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/adac99eb-495c-4e30-90ed-a246fda4b271

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggtekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Matrikkel: Gnr 197: Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Egne forutsetninger

Krypkjeller under opprinnelig del av bygningen har ikke adkomstmulighet, og ble derfor ikke besiktiget. Vurdering av konstruksjoner knyttet til krypkjeller er basert på visuell kontroll fra ventiler i grunnmur, og registrerte innvendige forhold. Takkonstruksjon er oppført som en lukket konstruksjon, uten mulighet for besiktigelse av oppbygging eller tilstand for materialer i konstruksjonen. Isolering, lufting og eventuell dampsperre er ikke kontrollerbart.

Konklusjon tilstand

Eldre grovkjeller har fritt vann i overflater, og organisk materialer har synlig sopp og råtedannelser. Det anbefales å fjerne organisk materiale og etablere en avfukter for å bedre klima i rommet.
Det registreres skjevheter i gulv og forhold som tyder på sig i fundamentering mot grunn i krypkjeller. Det anbefales etablert en adkomst til krypkjeller for å kunne kontrollere tilstand.
Utvendig fasader har høy slitasje. Det er flere lokale råteskader i kledningen og vil være behov for vedlikehold og stedvis utskiftinger.
Flere vinduer fra 70-tallet har råteskader og må skiftes.
Grunnmur har sprekker og avflassing av mur. Vedlikehold og forebyggende tiltak anbefales.
Det elektriske anlegget har flere synlige avvik og mangler dokumentasjon. Det anbefales kontroll av el-takstmann for å kartlegge tilstand.
Det er anmerket nedsatt vanntrykk, og anbefales ytterligere undersøkelse for å finne årsak til dette.
For mer utfyllende informasjon med individuelle vurderinger og anbefalte tiltak, henvises det til rapportens etterfølgende punkter.

HEIMDAL, 25.11.2024

Christer Fjeldberg Klungerbo
Takstmann/ Byggmester
Telefon: 924 65 652

Matrikkel: Gnr 197: Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Studio G AS v/Gisle Lian Olsen
Takstingeniør:	Christer Fjeldberg Klungerbo
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.11.2024. - Christer Fjeldberg Klungerbo. Takstmann/ Byggmester. Tlf. 924 65 652

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringsbygg - butikk/ forretning
Bebyggelsen:	Eldre butikk/ forretningsbygg, oppført i tre. Bygningen ble opprinnelig oppført med 2 etasjer over krypkjeller i 1924. Deler av opprinnelige bygning har en mindre grovkjeller med adkomst via luke i gulv i 1.etg. Bygningen ble ombygget i 1973, og senere utvidet med kjeller/ lokaler under bakkenivå og et mindre tilbygg mot sør. Tilbygget kjellerkonstruksjon er oppført som en betongkonstruksjon. Opprinnelig hovedkonstruksjon med etasjeskiller er oppført som en tre/ tømmerkonstruksjon med utvendig kledning av trepanel og vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjonen har saltaksform, og er tekket med profilerte metallplater. Overbygget inngangsparti har pultform og er tekket med takstein. Oppvarming er i form av elektrisitet og varmepumpe luft-til luft.
Heftelser:	Det er foretatt en gjennomgang av dokumenter i byggesaksarkiv og registreringer i matrikkel. Bygningen er i dag registrert som butikk/forretningslokale. I følge historikk i byggesakspapirer har bygningen tidligere vært et forsamlingshus med tillatelser til drift av kino på 50-tallet og senere elektrisk verksted med butikk og møbelverksted. Sistnevnte kun godkjent som provisorium. Det er i byggesak fra 60-tallet nevnt at bygningen har en hybel på loft, o i matrikkel er det registrert 44m² bolig i 2.etg/loft. Det er dog ingen tidligere tegninger som viser godkjent plan for 2.etg, eller vinduer i gavlvegger på bygningen. Etablering av leilighet i 2.etg slik denne fremstår i dag, er utført uten at det er byggesøkt eller godkjent. For å få dette formelt godkjent vil det måtte søkes om tillatelse, både til etablering av leilighet på denne størrelsen, og fasadeendringer. Det er ikke moderne brannskille mot boenhet på loft. I forbindelse med søknad/byggesak, eller ved eventuelt tilsyn vil det måtte påregnes pålegg om heving av brannsikkerhetsnivå.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5001 TRONDHEIM Gnr: 197 Bnr: 142
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	790,8 m² Arealkilde: Beregnet areal i følge matrikkel
Hjemmelshaver:	Studio G AS
Adresse:	Ringvålvegen 10

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger/ byggesak	22.11.2024		Innhentet		Ja
Eiers opplysning	22.11.2024		Innhentet		Ja

Matrikkel: Gnr 197; Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Bygninger på eiendommen

Butikk/ forretningsbygg.

Bygningsdata	
Byggeår:	1924 Kilde: Matrikkel
Anvendelse:	Kombinert butikk/ forretning og bolig.
Tilbygg: Tilbygg: Tilbygg:	År: 1973 Tilbygget og ombygget År: 2005 Underbygget/ tilbygget ny kjeller og tilbygg mot sør. År: 2018 Innredet leilighet i 2.etg

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	110	96		96	Det er ikke foretatt inndeling i P-rom og S-rom for næringslokaler. Krypkjeller er ikke beregnet.
1. etasje	198	179		179	Det er ikke foretatt inndeling i P-rom og S-rom for næringslokaler.
2. etasje	103	99	97	2	For 2.etg er det foretatt inndeling i P-rom og S-rom ut ifra dagens innredning og bruk.
Sum bygning:	411	374	97	277	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

2.etg/ loft har ca. 140m² gulvflate. Deler av arealer på loft er trukket ut grunnet regler for måleverdighet der hvor det er skråtak.
Der hvor det er foretatt inndeling i P-rom og S-rom er dette gjort i henhold til dagens innredning og bruk. Arealer er medregnet slik de fremstår i bruk, uten hensyn til eventuelle avvik ifra byggesak eller byggeforskriftens krav.

Matrikkel: Gnr 197; Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Butikk/ forretningsbygg.

Trapper og ramper - Butikk/ forretningsbygg.		
Beskrivelse:	Trapp mellom 1.etg og 2.etg er av tre og har lukkede trinn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen mangler håndløper på motsatt side av rekkverk (avvik ifra moderne krav til personsikkerhet). Rekkverk er 86cm. Dagens krav er 100cm og forhenværende krav var 90cm. Tiltak anbefales for å bedre sikkerhet i bruk. Trapp mot grovkjeller (fra kjøkken i 1.etg) er en enkel tretrapp. Denne har fuktskader som følge av forhold knyttet til manglende drenering og fuktsikring av kjelleren (TG 3).	TG: 2

Balkonger, terrasser ol. - Butikk/ forretningsbygg.			
Beskrivelse:	Balkong med utgang fra 2.etg ble oppført omkring 2014, som en åpen trekonstruksjon med rekkverk av tre. Balkongen har innfesting i fasade. Inngangsparti til 1.etg er oppført som en terrassekonstruksjon i tre med rekkverk av tre.		
			Alger og avflassing av maling
	Manglende rekkverk		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkong med utgang fra 2.etg har høy slitasjegrad i overflater med alger og avflassing av maling. Vedlikehold må påregnes. TG 2 settes pga. høy slitasje og vedlikeholdsbehov. Terrasse i forbindelse med inngang til 1.etg mangler delvis rekkverk. Etablert rekkverk har store åpninger. Til orientering er det krav til sikring av konstruksjoner som ligger menn 50cm over bakken og rekkverk skal ikke ha større åpninger enn 10cm.		TG: 2

Matrikkel: Gnr 197: Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Kjøkkeninnredning - Butikk/ forretningsbygg.	
Beskrivelse:	Te-kjøkken i 1.etg. Mulighet for oppvask og vannforsyning. Avtrekk på yttervegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelt te-kjøkken i tilknytning til spiserom. Det ble ikke registrert lekkasjer eller fuktskader foruten noe svelling i benkeplate. Det anmerkes dog at det er utilstrekkelig understøttelse for varmtvannsbereder og at bunn i kjøkkenskap har gitt etter for vekten av berederen. Tiltak anbefales for å unngå sammenbrudd. Det bør monteres bedre avtrekk/ luftbehandlingsanlegg for rommet. TG: 2

Beskrivelse:	Kjøkken i 2.etg installert i 2014. Innredning med utslagsvask, opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap, stekovn og platetopp. Mekanisk avtrekk ført til yttervegg. Etablert waterguard (lekkasjevakt).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fremstår med normal tilstand iht. alder. TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Butikk/ forretningsbygg.			
Beskrivelse:	Gulv i kjeller er av støpt betong på grunn. Gulv i 1.etg og 2.etg er av trebjelkelag.		
	Råteskader i bjelkelag		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjellergulv har retningsavvik på ca. 2cm. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke som et tegn på nedsatt funksjon. Gulv i 1.etg har avvik på ca. 6cm. Årsak er avvik knyttet til fundamentering og understøttelse i krypkjeller (se eget punkt). Ved visuell kontroll fra grovkjeller under kjøkken/spiserom i 1.etg ble det registrert råteskader i ytre del av bjelkelaget. Tiltak må påregnes. For videre omtale se punkt drenering. TG 3 Gulv i 2.etg har retningsavvik på 4 -5 cm og stedvis merkbar bevegelse i gulv ved normal ferdsel. For å finne eksakt årsak må det foretas ytterligere undersøkelser med åpning av konstruksjoner. TG 3 settes pga. store avvik.		TG: 3

Sanitærinstallasjoner, generelt - Butikk/ forretningsbygg.	
Beskrivelse:	Toalettrom i 1.etg med klosett, servant og naturlig ventilering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fremstår uten skade eller lekkasje, men har kun naturlig ventilering (avvik ifra standardens krav til mekanisk ventilasjon for våtrom). TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Butikk/ forretningsbygg.			
Beskrivelse:	Store deler av vannrør er av kobber-rør fra 70-tallet eller eldre. Inntak og stoppekran er plassert i grovkjeller under kjøkken i 1.etg.		
	Provisorisk reparasjon av eldre rør.		Limte plastrør (70-talls)

Matrikkel: Gnr 197: Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

	Vanninntak i kjeller		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stengekran og inntak er preget av rustdannelser. Stoppekran ble derfor ikke funksjonsprøvd. Ved test av flere vanninstallasjoner samtidig ble det påvist fall i vanntrykk. Svakt vanntrykk generelt. Det anbefales å rekvirere en kontroll ved fagkyndig rørlegger for å finne ut om årsak er knyttet til dimensjonering inn til bygget eller om dette skyldes interne forhold på ledningsanlegget. Innvendige kobber-rør i bygget har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og vil ha større risiko for feil i tiden som kommer. Det er etablert nyere sluk og avløpsrør for leilighet i 2.etg, men utover dette er synlige avløpsrør av eldre type limte plastrør fra 70-tallet. Disse har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og vil ha større risiko for feil i tiden som kommer. Det registreres provisorisk tetting av skjøter på kjøkken (utført med silikon). Tiltak anbefales for mer permanent utbedring.		TG: 2

Luftbehandling, generelt - Butikk/ forretningsbygg.	
Beskrivelse:	Bygningen har i all hovedsak naturlig ventilering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ettermontert mekanisk avtrekk på baderom og kjøkken i 2.etg, men utover dette er det kun naturlig ventilering. Det er montert en vifte på yttervegg på kjøkken i 1.etg, men rommet har behov for bedre ventilering. Dette gjelder både dersom det skal utføres matlaging, men også mht. luftlekkasjer fra underliggende kjeller-rom. Ingen luftbehandlingsanlegg i bygget utover dette. TG: 2

Andre VVS-installasjoner - Butikk/ forretningsbygg.	
Beskrivelse:	Bereder i 1.etg.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bereder er over 20 år (fra 1998) og har dermed stor risiko for feil. Det er ikke etablert lekkasjesikting i tilknytning til bereder, og anbefales at dette gjøres da det ikke er sluk eller annen fuktsikring i rommet. Fundament/ undersøttelse for bereder er utilstrekkelig og bør forsterkes. TG: 2

Beskrivelse:	Bereder knyttet til leilighet i 2.etg er fra 2014. Plassert på gulv.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilknyttet waterguard (lekkasjevakt). Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader. TG: 1

Matrikkel: Gnr 197: Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Elkraft, generelt - Butikk/ forretningsbygg.			
Beskrivelse:	Anlegg med varierende alder og utførelse.		
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget av blandet alder og utførelse. Mye utenpåliggende ledninger. Både jordet og ikke-jordet stikkontakt innenfor samme rom. Flere sikringsskap med avvik: Manglende kursfortegnelser, kursfortegnelser med ufagmessig/ rotete utførelse, utett innføring til sikringsskap. Det er ikke fremlagt sammenhengende dokumentasjon for installasjoner i bygget. Mht. alder og påviste forhold anbefales det å rekvirere en egen el-kontroll for å få påvist tilstand og omfang av eventuelle tiltak som er nødvendig.		TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - Butikk/ forretningsbygg.			
Beskrivelse:	Baderom i 2.etgt ble etablert i forbindelse med innredning av leilighet i 2014. Rommet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr der det dusjkabinett, servantskap med servant, klosett og mekanisk avtrekk.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv har ca. 1cm fall i retning sluk, men belegg er etablert med oppbrett på vegger slik at vann ikke skal kunne renne ut av rommet. Med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert verdier som tyder på lekkasjer eller forhøyede fuktverdier under gulvbelegg. Følgende avvik er anmerket: Åpne rørgjennomføringer for rør gjennom vegg under servantskap. Ved eventuell lekkasje fra rør vil det være større risiko for at vann kan renne inn i veggen. Det er ikke fuget med silikon mellom våtromsplater og bunnlist på vegg. Avvik ifra leggeanvisning. Det er usikkert om belegget er et godkjent våtromsbelegg. Belegget synes å være utført med kald sveis i skjøter. Det anbefales å undersøke om det kan fremlegges dokumentasjon på arbeider med våtromsbelegg. TG 2 settes pga. påviste avvik / usikker utførelse.		TG: 2

Matrikkel: Gnr 197: Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Tilstandsvurdering for Utendørs

Grunn og fundamenter, generelt - Utendørs			
Beskrivelse:	Eldre grunnmur (opprinnelig del av bygget).		
	Sprekk i grunnmur på eldre/ opprinnelig del		Utvendig slitasje og avflassing av mur
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opprinnelig del av bygningen er oppført over ringmur. Det er delvis grovkjeller under kjøkken/ spiserom i 1.etg. Material/utførelse er kun stedvis synlig. Trolig er denne av stein og betong med innslag av tegl. Muren har flere sprekker (TG3), noe som kan ha årsak i bevegelse i grunn. Dybde for fundamentering er ukjent. Det er mangelfull drenering omkring opprinnelig grunnmur, noe som fører til oppfukting av mur og frostskader. Det er påvist partier med avflassing av mur. Mht. påløpt alder vurderes det ikke å være fare for sammenbrudd, men må påregnes vedlikehold. Mht. påviste skjevheter og sprekker anbefales det større tiltak i form av fuktsikring, bedre terrengfall og isolering mot grunn (også i krypkjeller) - som forebyggende tiltak for å redusere risiko for bevegelser.		TG: 2

Beskrivelse:	Nyere grunnmur (tilbygg fra 2005).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmur og dekker av betong. Det ble ikke registrert forhold som tyder på skader eller svikt i konstruksjoner for denne delen. TG: 1

Direkte fundamentering - Utendørs		
Beskrivelse:	Opprinnelig del av bygningen er oppført med ringmur og har trebjelkelag mot krypkjeller.	
	Direkte fundamentering mot grunn i krypkjeller	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig ble det registrert store skjevheter i gulv (6 - 7cm). Ved visuell kontroll fra luke i grunnmur kan man se at det blekelaget har direkte fundamentering mot bakken med trestolper. Det er langt spenn mellom grunnmur og opplagring på midten, og er tydelig utført justering med kiler og klosser etter byggeår. Tyder på at det har vært sig i grunnmasser. For å få rettet opp skjevheter i gulv må det gjøres tiltak med oppretting av bjelkelag og fundamenter. Slik det fremstår i dag kan det ikke utelukkes at det vil være behov for justeringer som følge av aktive bevegelser, og anbefales at det etableres mer permanent fundamentering mot grunn. TG 3 settes pga. stort avvik ifra referansenivå.	TG: 3

Matrikkel: Gnr 197; Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Drenering - Utendørs

Beskrivelse:	Drenering omkring opprinnelig del av bygningen er av ukjent alder. Trolig uendret siden opprinnelig byggeår. Det er usikkert om det er etablert noe form for utvendig fuktsikring omkring denne delen av bygget. Tilbygget kjellerdel fra 2005 antas å ha etablert drenering fra samme tid.		
	Mineralutslag og forhøyede fuktindikasjoner i nyere kjeller		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved innvendig kontroll registreres det mye fukt/vann i eldre kjeller under kjøkken/ spiserom i 1.etg. Det er råteskader i treverk i rommet, og må påregnes tiltak for å sikre kjelleren mot fukt og risiko for ytterligere skadeutvikling. TG 3 Ved visuell kontroll av nyere kjellerdel fra 2005 ble det registrert mineralutslag i overgang mellom grunnmur og kjellergulv. Med bruk av fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i samme område. Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt i drenering for denne delen, men påviste forhold antas å skyldes opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under bygningen. Grunnmuren står trolig på fundamenter som strekker seg dypere enn kjellergulv og utvendig fuktsikring, slik at det trekkes opp fukt i nedre del av grunnmuren. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig konsekvens så lenge kjeller kun benyttes med fritt eksponerte murflater som i dag, men ved eventuell innredning eller bruk av organiske materialer må det gjøres tiltak for å stoppe fukt, eller velges en type oppbygging som ikke tar skade av dette.		

Yttervegger - Utendørs

Beskrivelse:	Utvendig kledning av trepanel. Varierende alder.		
			Avflassing

Matrikkel: Gnr 197; Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

	Råte		Råte
	Manglende lufting		Manglende musetetting
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mye gammel kledning. Deler av kledningen mangler lufting. Deler av kledningen som er luftet mangler musetetting. Det er flere vegger som har høy slitasjegrad med lokale råteskader og behov for delvis utskiftinger (TG3). Deler av fasaden har alger og avflassing av maling. Vedlikehold er nødvendig. Kort gjenværende levetid.		TG: 2

Vinduer - Utendørs

Beskrivelse:	Eldre vinduer		
	Butikkvinduer fra 70-tallet (fasade)		Utvendig Råteskader
	Høy utvendig slitasje		

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	5 stk. butikkvinduer i 1.etg er fra 70-tallet. Det er registrert utvendig råteskader i omramming og treverk. Utskiftinger må påregnes. TG 3 Vinduer på gavlvegg mot vest har 2-lags glass fra 90-tallet. Vindu i 2.etg har høy utvendig slitasjegrad og tilløp til råte. Kort gjenværende levetid. Det ble ikke registrert punkterte glass, men mht. alder vil risiko for dette være større i tiden som kommer. Justering av mekanismer må påregnes. TG 2	TG: 3

Beskrivelse:	Nyere enheter	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer på langvegg mot sør er skiftet i forbindelse med oppføring av tilbygg i 2005. Dette gjelder også 2 stk. ytterdører på samme side, samt et stk. vindu i 2.etg på gavlvegg mot øst. Balkongdør på kjøkken i 2.etg er skiftet i 2016. Disse fremstår uten skader eller behov for tiltak utover vedlikehold.	TG: 1

Takkonstruksjoner - Utendørs		
Beskrivelse:	Lukket konstruksjon uten mulighet for besiktigelse av oppbygging.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Loft og takkonstruksjon opplyses å være oppgradert i forbindelse med innredning av leilighet i 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, og konstruksjonen er utført med lukket innvendig himling slik at det ikke er mulig å besiktige utførelse for lufting, dampsperre eller isolering. Tilstandsgrad kan derfor ikke fastsettes. Ved utvendig kontroll er det gjort enkelte bemerkninger: Svak nedbøy i takrenner kan tyde på begrenset lufting og ising i takrenner. For å kunne konkludere med tilstandsgrad og eventuelle behov for tiltak må det foretas ytterligere undersøkelser som krever at utførelse er tilgjengelig for kontroll. Material/symptom: Svak nedbøy i takrenner kan tyde på begrenset lufting og ising i takrenner.	

Taktekking og membraner - Utendørs			
Beskrivelse:	Taktekking over 2.etg opplyses å være oppgradert i forbindelse med innredning av leilighet (ca. 2014).		
			Flatt tak med profilerte metallplater
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer i 2.etg eller utvendig forhold som tyder på skader i tekkingen. Følgende lokale forhold knyttet til utførelse er anmerket: Det er etablert profilerte metallplater over tilbygget del av 1.etg. Denne delen har svak takvinkel. Etablert taktekking er ikke godkjent for såpass lav takvinkel, da det lettere kan oppstå inndriv, bulker og skader i tekkingen (TG 2).		TG: 1

Matrikkel: Gnr 197; Bnr 142
Kommune: 5001 TRONDHEIM KOMMUNE
Adresse: Ringvålvegen 10, 7080 HEIMDAL
Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30
Norsk takst

Overlys og takluker - Utendørs		
Beskrivelse:	Takvinduer opplyses å være installert i forbindelse med innredning av loft (ca. 2014).	
	Takvinduer	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fremstår med normal funksjon og tilstand iht. alder.	TG: 1

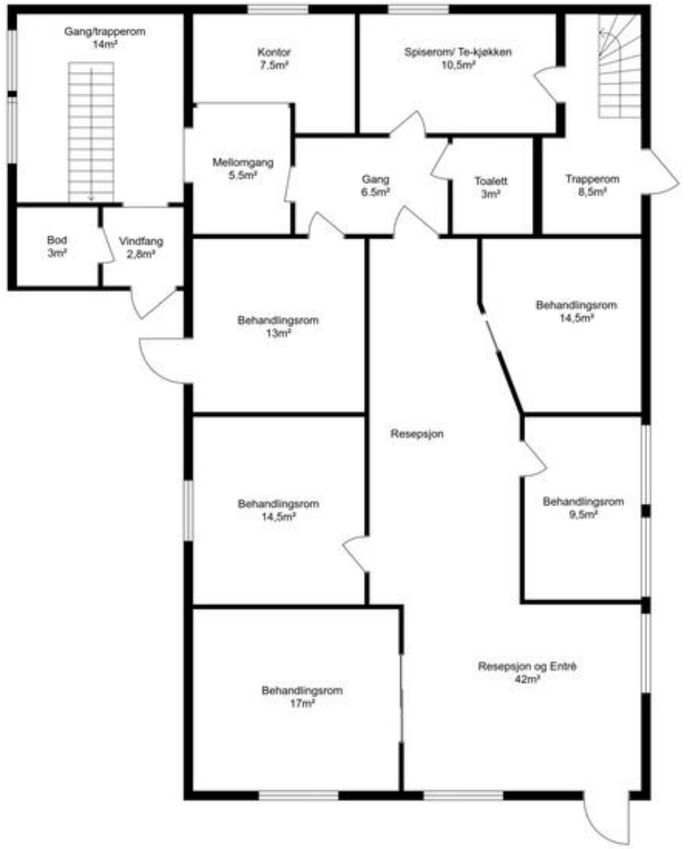
Bearbeidet terreng, generelt - Utendørs			
Beskrivelse:	Delvis asfalterte flater og betong. Delvis jordgrunn med vegetasjon mot bygningen.		
	Utvendig terrengforhold på bakside		Innvendig merker rundt vinduer mot lysgrav.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrenget mot bygningen er stedvis ujevnt. På bakside av bygningen faller terrenget mot bygningen, noe som medfører økt slitasje på bygningskroppen. Ved visuell kontroll i kjeller ble det registrert fuktmerker på innside av lysgraver - rundt vinduer. Tiltak må påregnes for å unngå at fuktighet smitter over på grunnmur og fasade.		TG: 2

PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Ringvålvegen 10

1. etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

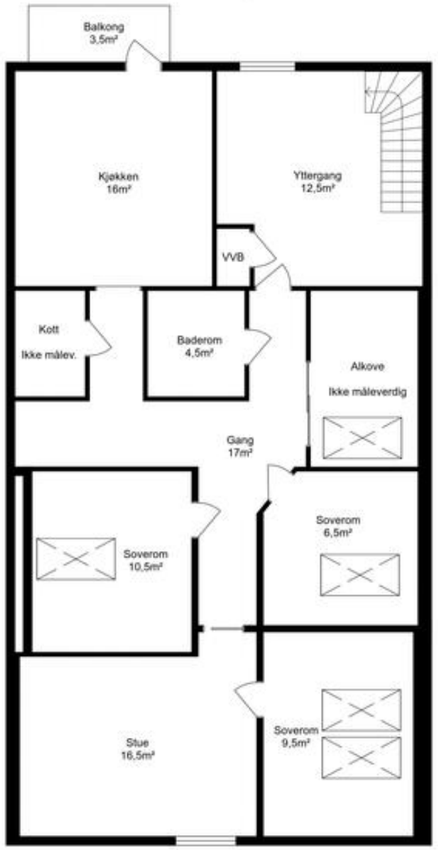
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Ringvålvegen 10

2.etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

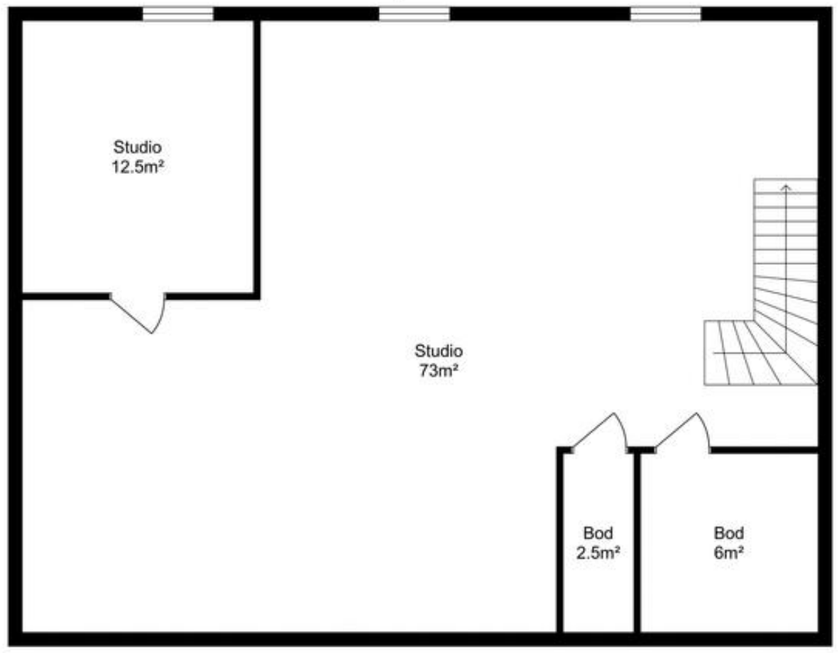
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Ringvålvegen 10

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

HEIMDAL 02 06 98

ERKLÆRING

UNDER FORUTSETNING AV BYGGING AV TILBYGG I RINGVÅLVEIEN 12 A
G NR 197 B NR. 141 GJELDER FØLGENDE OVERENSKOMST:
MOT AT NORDLUND EIENDOM ANS I G NR 197 B NR.141 FÅR OVERSKRIDE
BYGGEGRENSE (4 METER) MED MAKS 1,36 METER MOT EIENDOMMEN G NR.197
B NR. 746 FÅR STUDIO G G NR.197 B NR.142 RETT TIL:

1. SETTE OPP ET SKILT FRA FREMRE HJØRNE AV TILBYGG I RINGVÅLV. 12A
   SE SKISSE.SKILTET SKAL MAKS VÆRE 4 KVADRATMETER.
   SKILTET KAN OGSÅ FESTES PÅ VEGG MOT VEI G NR197 B NR.746.
   KOSTNADER MED SKILT, VEDLIKEHOLD AV SKILT OG EV. FORANDRINGER
   MED SKILTET PÅLAGT AV OFF. MYNDIGHETER, BETALES AV STUDIO G
   B NR. 197 G NR. 142.
   STUDIO G GIS RETT TIL Å LEIE EV. STRØM TIL SKILTET AV LEIETAGER I
   RINGVÅLV. 12 A.

2. FÅ FJERNET ALLE TRÆR LANGS EIENDOMMEN G NR197 B NR.746 BORTSETT
   FRA TO I BAKKANT AV TILBYGGET.
   NORDLUND EIENDOM ANS FÅR TRÆRNE FJERNET.

G NR 197 B NR.141
NORDLUND EIENDOM ANS
p.p. tofstad
Ulf Brylland

GNR 197 B NR. 142
STUDIO G AS
2.6.98.

AVTALE OM LEIE AV LOKALER

Denne avtale (**"Avtalen"**) er inngått den 04.12.2019 mellom:

Studio G AS, Ringvålveien 10, 7080 Heimdal. Org nr. 857407962

og

Face Lounge AS, Org nr 915919596

1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder lokaler i Ringvålveien 10, Heimdal sentrum 1 etasje ,145 kvm Bruttoareal (BTA) beregnet etter NS 3940, medregnet andel av byggets fellesareal og tekniske rom. Fellesareal er wc og spiserom.

Til leieobjektet hører 2 oppmerkede parkeringsplasser/garasjeplasser. I tillegg er det 6 felles kundeparkeringsplasser.

2. Leietid

Leietiden løper fra 01.05.2020 og i 5 år. Etter 5 år er det 6 mnd. flytende oppsigelse.

Ombygging av lokalet kan igangsettes 01.04.2020.

Leieforholdet kan ikke sies opp i leietiden og opphører uten varsel ved leietidens utløp.

Leiekontrakten går ikke over til å bli tids-ubestemt med mindre det avtales skriftlig, heller ikke i tilfeller som nevnt i husleieloven § 9-2 tredje ledd.

3. Leie og leiebetaling mv.

Leien er NOK 25000 pr. mnd. Leien skal betales ukrevd forskuddsvis pr. mnd.

Første leiebetaling skal foretas innen 1.5.20 før leieforholdets begynnelse, og skal omfatte perioden fra leieforholdets begynnelse til 1.6.20. Skjer ikke første leiebetaling innen denne fristen, anses det som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra leiers side. Leier kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier ta leieobjektet i bruk før første leiebetaling er foretatt, men leie påløper fra det i pkt. 2 avtalte tidspunkt for leieforholdets begynnelse.

Leie er inkludert følgende felleskostnader: Internett og vannavgift, enkel renovasjon restavfall, snøbrøyting og strøing.

DET MÅ TEGNES EGET STRØMABONNEMENT.

KOSTNADER MED Å DELE OPP BYGGET I EGNE SONER PÅFALLER UTLEIER.

Betaling av leie og felleskostnader skal skje til Utleiers bankkonto nr. 42305142721 inntil det eventuelt gis skriftlig meddelelse fra Utleier om betaling til annen konto. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er valutert på Utleiers konto.

Husleielovens §§ 2-11 første ledd og 2-15 fravikes slik at leier er pliktig å betale husleien rettidig uavhengig av leiers eventuelle fremsatte reklamasjoner, med mindre kravet er skriftlig erkjent av Utleier eller er rettskraftig avgjort. Omtvistet leie kan således heller ikke deponeres, jf. husleielovens § 3-8, eller motregnes med andre fremsatte krav. Leier beholder uavhengig av det ovennevnte sine innsigelser og rettigheter etter husleielovens § 2-11 annet ledd.]

Side 1 av 9

6f°

Ved forsinket betaling av husleie eller andre beløp leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente samt gebyr.

4. Regulering av leien

Leien reguleres årlig, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned Avtalen er signert (basisindeksen

5. Felleskostnader

se punkt husleie

6. Sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for rettidig betaling av leie, felleskostnader og ethvert annet krav Utleier måtte få mot leier i tilknytning til leieforholdet, skal leier senest 8 uker før leieforholdets begynnelse betale depositum på 100.000, -

Depositumet innbetales innen leieforholdets begynnelse til sperret konto overensstemmende med husleielovens § 3-5

Garantien skal gjelde i hele leietiden herunder også for eventuell fornyelsesperiode etter Avtalens pkt. 2 og 1 måned deretter. Garantibeløpet kan av Utleier kreves forhøyet overensstemmende med økningen i leie og felleskostnader, men ikke oftere enn hvert annet år.

Dersom leie ved leieforholdets opphør ikke er betalt i henhold til denne avtale har Utleier rett til å forlange depositumet utbetalt fra banken til dekning for utestående og dokumenterte krav, uten leiers forutgående samtykke og uten at leier har anledning til å motsette seg dette. Leier beholder eventuelle innsigelser overfor banken mot slik utbetaling til Utleier så langt leier godtgjør at Leier skriftlig har fremmet sine innsigelser mot leiebetalingen til Utleier senest 3 uker før leieforholdets opphør. For øvrig tilbakebetales depositumet til Leier med renter i den utstrekning det ikke medgår til dekning av leie, mv.

Leier kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier ta leieobjektet i bruk før depositumet er betalt.

7. Leiers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til tjenester tilknyttet skjønnhet og velvære

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En endring i bruk som innebærer endret merverdiavgiftsmessig status skal anses som saklig grunn. Bruken av leieobjektet må ikke stride mot lov eller vedtak av offentlig myndighet og må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre leiere eller naboer. Rom med vann og/eller avløpsrør må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing unngås.

Leier må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendige for leiers særlige bruk av leieobjektet, og er ansvarlig for at leiers bruk av leieobjektet til enhver tid tilfredsstiller gjeldende offentligrettslige krav. Leier plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler Utleier etter Avtalens pkt. 12.

Leier har ikke adgang til å benytte noen del av tomten eller gårdsplassen som lager eller opplagsplass. Medfører leiers særskilte virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller avgifter/skatter, plikter leier å betale merutgiftene. Leier plikter å orientere Utleier om ethvert forhold og/eller endring i forhold ved leiers virksomhet som kan innvirke på eiendommens forsikringspremier.

8. Ordensregler

Leier plikter å følge de ordensregler samt instrukser for tekniske anlegg som Utleier til enhver tid fastsetter for eiendommen. Utleier plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Avfall som kasser, esker o.l. fra virksomheten må ikke legges i eiendommens søppelkasser eller annet sted på eiendommen, men bringes bort av leier. Ved overtredelse av forbudet kan avfallet bringes bort av Utleier for leiers regning.

9. Skilt mv.

Skilt, markiser og annet utvendig utstyr kan ikke oppsettes uten Utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leier skal ha rett til skilt på anviste steder på bygget samt bygg ute ved Ringvålveien.

10. Utleiers adgang til leieobjektet

Leier skal gi Utleier eller representant for Utleier adgang til å forevise leieobjektet i kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering i forbindelse med ny utleie mv. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med leier. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

Utleier har adgang til å ta seg inn i de utleide lokaler i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen.

11. Leieobjektet stand ved overleveringen

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i den stand det var ved inngåelsen av avtale og tidligere besiktigelse.

Leietaker må selv stå for og bekoste tilpasninger til sin bruk. Det er avtalt noe utbedring før overtakelse, hvor leier skal sette opp to lettvegger, bytte en dør bak resepsjonen – og sette inn ny dør i vegg ovenfor resepsjonen. I tillegg vil det bli gjort noe malingsarbeid i ventesonen hvor leier selv velger farge. Det er i tillegg avtalt noe utbedring av kjøkken, med flere skap og større benkareal og innsettelse av oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det vil bli lagt opp til vannuttak i et rom ved siden av WC.

Med unntak av oppdeling av strømkurser mellom kjeller og 1 etg.

12. Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig, med unntak av det som omfattes av leiers vedlikeholdsplikt etter pkt. 13. Videre plikter Utleier å besørge vedlikehold av felles trapper, felles ganger og øvrige fellesrom, samt felles tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen. Kostnader til vedlikehold av fellesarealer inngår i felleskostnader og andel av slike kostnader dekkes av leier i medhold av pkt. 5 ovenfor.

Utleier plikter å besørge og bekoste utskiftning av tekniske installasjoner på eiendommen anbragt av Utleier når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på regningssvarende måte. Som tekniske installasjoner regnes blant annet ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, heiser, brannteknisk anlegg, elektrisks anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider Utleier måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor leieobjektet. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leiers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier. Leier plikter å finne seg i dette uten erstatning eller leiereduksjon. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige instanser. Husleielovens § 5-4 første ledd skal ikke gjelde mellom partene.

Tilfeldige avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft mv., gir ikke grunnlag for å kreve erstatning eller leiereduksjon.

Krav til universell utforming som ikke alene eller i det vesentlige er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet jf. pkt. 7 i Avtalen, skal besørges og bekostes av Utleier. Dersom leieobjektet i medhold av pkt. 7 i Avtalen er leiet ut

til publikumsrettet virksomhet, påligger det i alle tilfeller Utleier å møte generelle krav til universell utforming for bygg med publikumsrettet virksomhet.

13. Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i alminnelig godt vedlikeholdt stand som ved overtagelsen, dog slik at Utleier må akseptere normal slitasje og elde inkl. spikerslag og merker etter bilder o.l. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og eventuell fornyelse av gulvbelegg, tapet og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmer, dørlåser, porter, vinduskarmer, vindusrammer, vindusruter og eventuell solavskjerming. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet frem til det punkt hvor ledningene går inn på det felles ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som leier har anbrakt i leieobjektet, samt skade ved innbrudd i leieobjektet.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke vedlikehold av skjulte tekniske anlegg anbrakt av Utleier dersom slikt vedlikehold fordrer bygningsmessige inngrep eller ikke kan avhjelpes med enkle tiltak.

Alt arbeid som leier plikter å utføre, skal leier foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leier denne forpliktelse, er Utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leiers regning.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet.

Har leier bekostet reparasjon av skade som dekkes av Utleiers forsikring, er leier berettiget til det erstatningsbeløp som utbetales fra Utleiers forsikringsselskap.

Nyinnredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan leier bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra Utleier. Det samme gjelder skifte av farger eller materialer. Alle arbeider må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte. Det er avtalt noen endringer ved overtagelse (se punkt 11), som allerede er godkjent av Utleier.

Leier plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi slikt varsel, taper leier sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

Leier plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for Utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leier ikke ansvarlig for skaden, kan leier kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

14. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i like god stand som ved leiers overtagelse i alminnelig god stand, jf. besiktigelsesrapport, dog slik at Utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger leieobjektet, ledninger mv. som leier har latt fjerne/installere, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre Utleier forlanger det. Vegger og dører som er satt opp ved overtakelse trenger leier ikke å fjerne (se punkt 11). Leier kan av Utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av leieobjektet tilbake i samme stand som ved leiers overtagelse og bekoste Utleiers utbedring av alle skjemmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

b.fi

De siste 6 måneder før leieperiodens opphør, skal leieobjektet være tilgjengelig for Utleier for avholdelse av visning. Visninger skal avholdes til minst mulig sjenanse for leiers virksomhet og etter avtale med leier. I samme periode har Utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig.

Senest fire uker før leieforholdets opphør skal partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater leier søppel og andre gjenstander Utleier ikke ønsker å overta, kan Utleier kaste eller fjerne disse for leiers regning.

Leier kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider leier har foretatt i leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med Utleiers samtykke. Leier kan heller ikke kreve vederlag for fordel Utleier eller ny leier oppnår som følge av kundekrets leier har opparbeidet.

Leie påløper inntil leieobjektet er tilbakelevert i kontraktsmessig stand, unntatt når manglene er av slik karakter at de ikke vil kunne hindre eller vanskeliggjøre ny leier/brukers overtakelse av leieobjektet på den dag leieforholdet opphører.

15. Fremleie

Fremleie, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier, samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Nektelse av fremleie gir ikke leier rett til å si opp eller heve leiekontrakten. Framleie til Sjarm Salong er bestemt før inngåelse av avtale, og de kan i tillegg framleie til én aktør i samme bransje dersom de ser at det er plass etter innflytting.

Dersom fremleie godkjennes, blir fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleiers godkjenneise vil i tilfelle være betinget av at fremleietager skriftlig aksepterer dette ansvar ved underskrift på hovedleiekontrakten.

16. Overdragelse og pantsettelse av leierett

Leieretten kan ikke overdras eller pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

17. Overdragelse av eiendommen

Dersom eiendommen skal selges, skal leier få forkjøpsrett dersom de ønsker det. Går eiendommen over til ny eier, overtar den nye eier Utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet, og nåværende Utleiers forpliktelser bortfaller med unntak av de forpliktelser som er oppstått før overdragelsen. Overdragelse gir ikke noen av partene rett til å heve, si opp eller kreve endringer av Avtalen. Utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av leiekontrakten.

18. Forsikring

Leier skal forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar (kombinert bedriftsforsikring). Bygningsmasse, inkludert dører og vinduer dekkes av Utleier

Utleier plikter til enhver tid å holde vanlig huseierforsikring, dog ikke forsikringer som påhviler leier etter det foregående avsnitt. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, vannskade eller av andre årsaker, utover det som dekkes av de forsikringer Utleier har som huseier.

b.fi

118

19. Leiers mislighold og tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leier ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Dersom Leier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan Utleier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter Leier å fraflytte leieobjektet straks.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av Leiers mislighold, plikter Leier å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må Leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i Avtalens pkt. 14 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at Leier ikke oppfyller sine plikter etter Avtalen. Utleiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt Leier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor Leiers kontroll som Leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Utleier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom tapet skyldes Leiers uaktsomhet.

20. Utleiers mislighold

Dersom Utleier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan Leier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist.

Leier kan kreve erstatning for tap som følge av vesentlig forsinkelse eller vesentlig mangel.

Leiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt Utleier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor Utleiers kontroll som Utleier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Leier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes Utleiers uaktsomhet, eller leieobjektet allerede på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra Utleier.

21. Tinglysing

Leier har ikke rett til å tinglyse leiekontrakten.

22. Merverdiavgift

Utleier har rett til å tillegge merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på leien, felleskostnader og eventuelle tilleggstjenester for de arealer som til enhver tid omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Leier innestår for at minst 100 % av leieobjektets areal benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i Utleiers registrering.

Leier plikter uten ugrunnet opphold å informere Utleier om enhver omstendighet, uavhengig av årsak, som kan innebære en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.

Dersom Utleier har samtykket til fremleie, og arealer som inngår i fremleieforholdet kan omfattes av Utleiers registrering, har Leier plikt til å søke om registrering for fremleien straks fremleieintensjonen oppstår. I den utstrekning arealer som inngår i fremleieforholdet omfattes av Utleiers registrering, har Utleier rett til å legge til merverdiavgift etter bestemmelsene i første avsnitt ovenfor.

Dersom Utleier har samtykket til at Leier foretar påkostninger på leieobjektet, og påkostningene omfattes av merverdiavgiftslovens justeringsregler, skal Leier uten ugrunnet opphold utarbeide og oversende til Utleier en oppstilling som tilfredsstiller merverdiavgiftslovens til enhver tid gjeldende krav til registrering og dokumentasjon ved anskaffelse og framstilling av kapitalvarer.

Utleier overtar ikke justeringsforpliktelser fra Leier eller eventuelle fremleiere.

På Utleiers forespørsel plikter Leier uten ugrunnet opphold å fylle ut og returnere Utleiers til enhver tid gjeldende leiererklæringer. Ved fremleie plikter leier å gjøre denne plikten gjeldende også overfor fremleiere.

Leier skal dekke alle eventuelle tap og kostnader Utleier måtte bli påført, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på eiendommen, blant annet, som følge av:

a) Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leieobjektet etter avtaleinngåelse
b) Organisatoriske endringer hos Leier, så som fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.
c) Mislighold av Leiers plikter etter dette pkt. 22.
d) Endringer i lover eller forskrifter om merverdiavgift.
e) Forsinket registrering for fremleie.

23. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne Avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går Avtalen foran.

24. Verneting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

Eiendommens verneting vedtas som rett verneting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

*****

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Utleier og ett til Leier.

Trondheim 13/12-19 (Sted), (dato)

Inger Lise Bendiksen (Underskrift(er))

Leiekontrakt

Leietaker er f nr 921609698 ved Nikita Velde

Gjelder kjellerlokalet i Ringvålv 10. Egen inngang og ca 15 kvm areal i 1 etg og 110 kvm i kjelleretg. Itillegg kommer WC og pauserom som er felleslokale med andre leietakere i bygget.

2 parkeringsplasser på sørsiden av bygget. Derav 1 el bil ladeplass.

Leiepris kr ~~8900~~ 9000.- pr mnd eks mva. Forfaller forskuddsvis den 1 hver mnd. Leietaker må være mva pliktig.

Leie inkluderer alarm og internett. Samt brøyting på vinter. Leier tegner eget strømabbn.

Leie indeksreguleres i januar hvert år etter konsumprisindeksen. Første gang januar 25.

Det må stilles bankgaranti for kr 30000 før innflytting. Er innkt. i aug. 23

Leieforholdet starter 1.9.23 og løper fast i 2 år,hvorpå det får 6 mnd løpende oppsigelse.

Fellesareal/gang/wc/pauserom må vaskes etter plan med de andre leietakerne i bygget.

Arealets bruk må godkjennes av utleier, systue og 3D printing er godkjent bruk.

btv

All omgjøring må forhåndsgodkjennes av utleier og bekostes av leietaker.

Heimdal 18.6.23

Utleier

Studio G Eiendom as

Fnr 857407962

Styreformann Gisle Lian Olsen

Leietaker

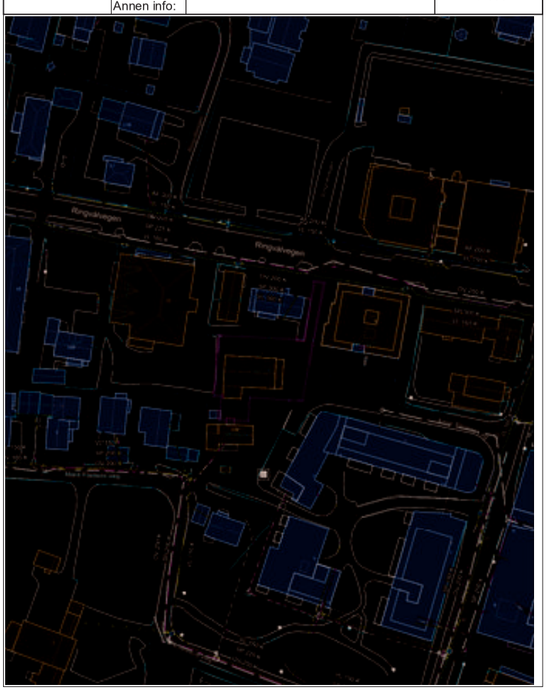
Niveide levering ved Nikita Veide

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 142	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringvålvegen 10 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



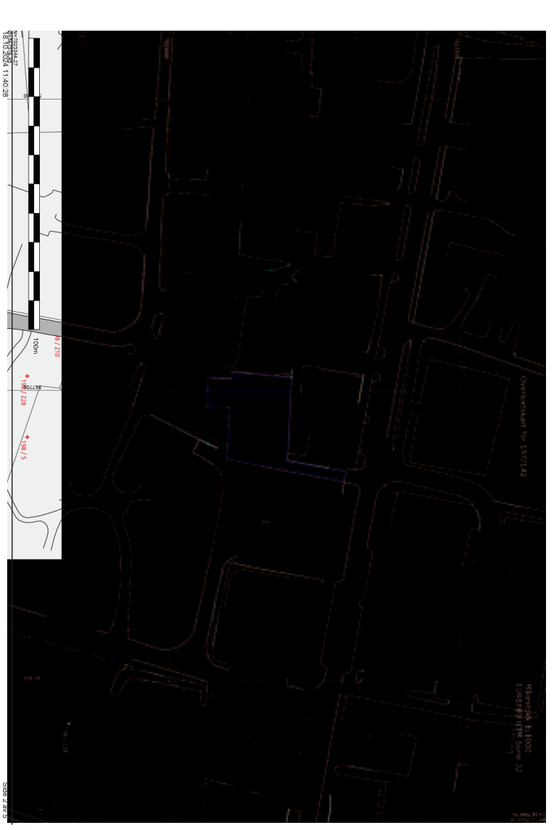
18.10.2024 11:40:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrensepunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Flaggstang
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Bygning under bakken	Garasje og uthus
Annen næring	Husnummer	Husnummer med bokstav
Matrikkelnummer	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Høydekurve	Forsenkningskurve	Forsenkningskurve
Høydekurve	Gang- og sykkelveg	Veg
Parkeringsområde	Trapp	Anleggseiendom
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo	

18.10.2024 11:40:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2





Areal og koordinater

Areal: 790,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7025431,11 Øst: 567710,27

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7025441,71	567703,35	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,80	Ikke hjelpelinje		11	
2	7025440,69	567724,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,35	Ikke hjelpelinje		11	
3	7025460,68	567727,91	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			3,51	Ikke hjelpelinje		10	
4	7025460,05	567731,36	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			19,88	Ikke hjelpelinje		11	
5	7025440,52	567727,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,05	Ikke hjelpelinje		11	
6	7025419,84	567723,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,99	Ikke hjelpelinje		11	
7	7025419,87	567722,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,29	Ikke hjelpelinje		11	
8	7025420,07	567719,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,50	Ikke hjelpelinje		11	
9	7025420,89	567705,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,94	Ikke hjelpelinje		10	
10	7025412,97	567705,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,84	Ikke hjelpelinje		10	
11	7025413,31	567695,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,13	Ikke hjelpelinje		10	
12	7025421,43	567696,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,20	Ikke hjelpelinje		11	
13	7025421,55	567693,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,62	Ikke hjelpelinje		11	
14	7025442,09	567695,66	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,70	Ikke hjelpelinje		10	

Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- C: Antikvarisk verdi
- InfoAksemtet
- Bygning
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .

Kulturminnekartet

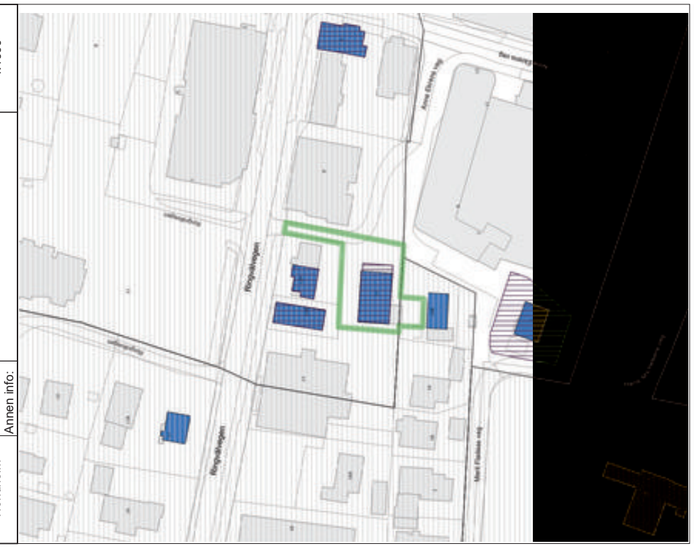
Eiendom: Gnr: 197 Bnr: 142 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ringvålvegen 10 7080 HEIMDAL

Annen info:

Trondheim

Målestokk 1:1000


Ringvålvegen
Ringvålvegen
Ringvålvegen

Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Veg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpSikringGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpReguliertHøyde
- Regulert parkeringsfelt
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Bevaring av bygninger
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Kjøreveg
- Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Felles avkjørsel
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Bevaring kulturmiljø
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Forretning/Kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Parkering

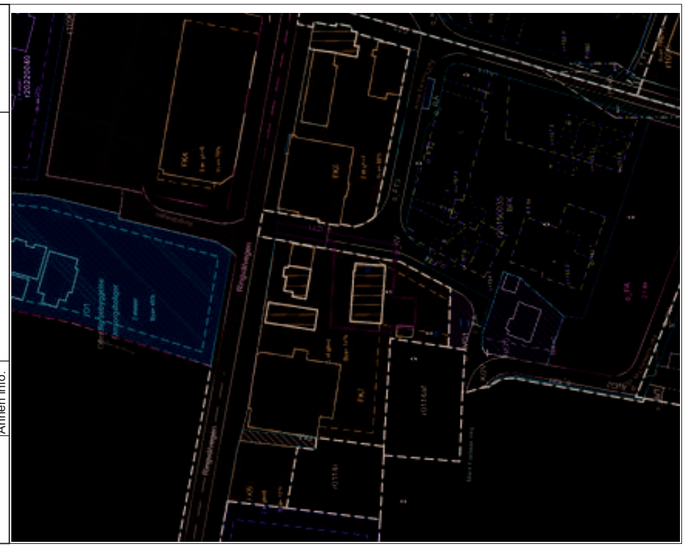
16.10.2024 11:41:27 Det kan forekomme feil eller mangelnde opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Reguleringsplaner

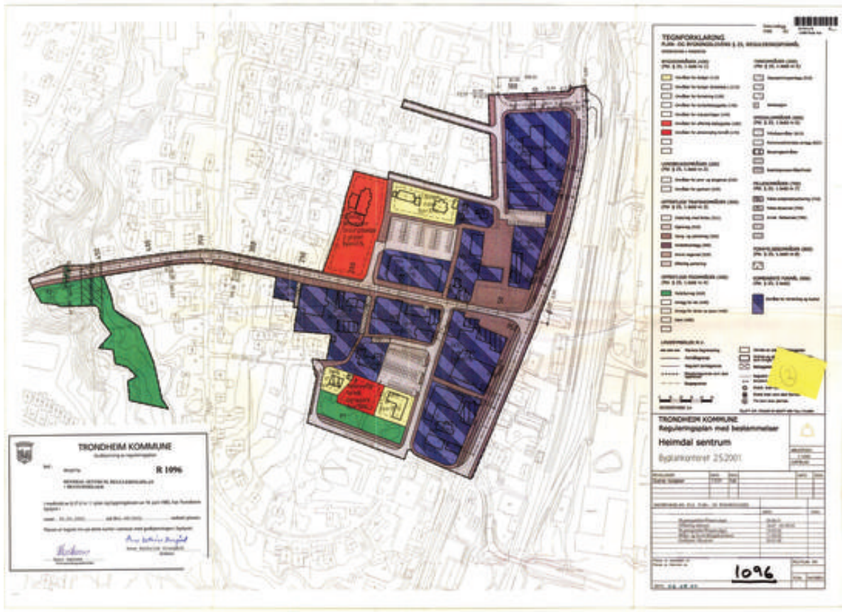
Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 142	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringvålvegen 10 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk 1:1000



16.10.2024 11:41:27 Det kan forekomme feil eller mangelnde opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2





TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 114	stf. 06.04.81 Reguleringsplan for Heimdal tettsted vest for Heimdalvegen.
R 114a	dv. 08.07.86 Fradeling av en boligtomt av eiendommen Ringvålvegen 22.
R 114c	bv. 27.01.87 Endring av regulert felles avkjørsel fra Ringvålvegen 14 og 16, samt endring av grensen mellom samme eiendommer.
R 114af	dv. 31.08.89 Fradeling av en boligtomt av eiendommen Mørk Fladsen veg 1.
R 114ae	stf. 17.06.99 Ringvålvegen 18 - 20. Endret regulering.
R 114aq	dv. 29.03.00 Anne Ekrene veg 3, mindre vesentlig endring.
R 114ai	dv. 23.05.91 Fradeling av 3 parseller av eiendommen Heimdalvegen 3.
R 337	stf. 30.08.90 Reguleringsplan for Industrivegen på strekningen Bjørndalen - Johan Tillers veg.
R 337d	dv. 12.06.96 Reg.plan for Heimdal stasjon med tilliggende områder.
R 1065	stf. 02.03.59 Reg.plan for søndre del, sør for Ringvålvegen, Heimdal. Et område øst og nord for elva Søra i Leinstrand.

R 1096

Arkivsak: 25776.99

REGULERINGSPLAN FOR HEIMDAL SENTRUM:
REGULERINGSBESTEMMELSER:

Plankart og bestemmelser er datert :02.05.2001
Dato for siste revisjon av planen :03.12.2001
Dato for siste revisjon av bestemmelsene :03.12.2001
Dato for bystyrets vedtak :30.05.2002

§1 MÅL

Målet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er å:

-sikre Heimdals betydning som allsidig handelssentrum og sosialt møtested
-ivareta Heimdals preg som historisk tettsted
-bedre trafikkforholdene og kvaliteten på det offentlige rom
-legge til rette for flere bosatte

§2 REGULERINGSOMRÅDE

Disse bestemmelser gjelder for det området som på reguleringskartet er vist med reguleringsgrense.

§3 REGULERINGSFORMÅL

Innen planområdet er det avsatt areal som skal reguleres til følgende formål:

-byggeområder for følgende formål: -boliger
-offentlig bebyggelse
-almennyttig formål, barnepark
-kombinerte formål, forretning, kontor mv

-offentlige trafikkområder, herunder areal for:
-kjøreveg
-kollektivfelt
-gang- og sykkelveg
-offentlig parkering
-annet trafikkareal
-offentlige friområder
-fareområder
-spesialområde
-fellesområder

§4 FELLESBESTEMMELSER

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggeområdene, avgrenset av byggegrenser og formålsgrenser. Høyest tillatte andel bebygd areal er er vist på plankartet.

Nettstasjoner for kraftforsyning kan plasseres i byggeområdene når behovet er tilstede.

Plan- og bygningsmyndigheten kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet, eller deler av det, som viser hvordan bygget forøvrig er tenkt tilpasset reguleringsplanens intensjoner. Bebyggelsesplanen skal bl. a. inneholde kvartalets enkelte bygninger, møneretninger, etasjehøyde, adkomst, garasjeplassering tomtedeling, terrengbehandling og eventuelt felles parkeringsplass og felles lekeplass m.v.

Sammen med byggesøknader skal det følge utenomhusplan. Denne planen skal detaljert vise eksisterende situasjon på eiendommen og planlagt opparbeiding og disponering av utearealene.

Illustrasjonsplanen, som er bilag til reguleringsplanen, viser hvordan plan- og bygnings-myndigheten i prinsippet foreslår utearealene disponert.

Det skal gå fram av det innsendte planmaterialet hvordan støykravene oppfylles. Vi viser til byggeforskriftene og grenseverdiene i rundskriv T-8/79 fra miljøverndepartementet.

§5 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

Kvartalene som er merket B1, B2 og B3, skal nyttes til boligbebyggelse. Bolighusene skal oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningenes gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter.

§6 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Byggeområdet er merket O1.

Område skal nyttes til omsorgsboliger.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer. Bygningsrådet kan fravike denne hovedregel og tillate 3 etasjer bebyggelse når dette framkommer som ledd i en samlet bebyggelsesplan og dette ikke medfører store avvik fra bebyggelsens karakter og utforming i tilstøtende naboområder.

Byggeområde O1 kan ikke bebygges før barneparken har fått et tilfredsstillende erstatningsareal.

§7 BYGGEOMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL.

Område A skal nyttes til barnepark. Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m.

§8 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING, KONTOR M.V.

Byggeområdene er merket med FK1, FK2, FK3, FK4, FK5, FK6, FK7, FK8, FK9, FK10, FK11. Områdene skal primært nyttes til forretninger og kontorer. Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate at deler av bebyggelsen nyttes til boliger. Parkeringsplasser i underetasje kan tillates der forholdene etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn ligger til rette for det.

Bebyggelsen kan bygges med en maksimal gesimshøyde og et maksimalt etasjetall som går fram av plankartet.

§9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

Områdene skal nyttes til kjøreveger, kollektivfelt, gang- og sykkelveger, offentlig parkering og annet trafikkareal. Plasseringen av de ulike områdene går fram av plankartet.

På torgarealet sør for FK5 skal det avsettes areal til utendørs skulptur/kunstnerisk utsmykning.

På areal avsatt til gang- og sykkelveger kan plan- og bygningsmyndigheten tillate etablert gatemøblering, beplantninger m. m. Møbleringen må ta hensyn til ferdsel og drift. Plan- og bygningsmyndigheten kan også godkjenne parkering på disse arealene.

Gang- og sykkelveg merket G1 skal også kunne nyttes som adkomst til eiendom 198/16 og til eksisterende boliger på 198/38 og 198/74.

Ved planlegging og prosjektering av trafikkareal skal vegetasjon inngå.

Ved utforming, detaljering og møblering av trafikkareal skal hensynet til bevegelseshemmede og svaksynte vektlegges.

Det tillates ikke private avkjørsler til Heimdalsvegen fra vest. Tillatte avkjørsler til Heimdalsvegen fra øst går fram av tilliggende reguleringsplan (nr 337d) Avkjørsel til parkering på Heimdal stasjon er vist med pil på plankartet. Tillatte avkjørsler til Ringvålvegen og Søbstadvegen er vist med piler på plankartet, og på tilliggende reguleringsplaner. Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate avkjørsler til de øvrige veger innen planområdet.

I krysset Heimdalsvegen/Ringvålvegen etableres lysregulering med helgrønn fase for fotgjengere innen skolestart 2002.

§10 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER.

Området F1 skal nyttes til bydelspark og gies en parkmessig utforming. Friområdet i Søradalen, F2, er en del av et større turdrag som skal ha ubrudt tilknytning til utfartsterrenget vest for Kongsvegen. I dette området (F2) kan det tillates oppført mindre bygninger og lekeinnretninger som har tilknytning til formålet.

I friområdene skal det legges vekt på å bevare den eksisterende vegetasjon.

§11 FAREOMRÅDE.

I fareområdet skal det gå et høgspent luftstrekk for kraftoverføring.

§12 SPESIALOMRÅDER FOR BEVARING AV BEBYGGELSE

Bygninger merket med loddrett skravur reguleres i sin helhet til spesialområde pga kulturhistorisk verdi. Disse bygninger skal bevares og kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret beholdes uforandret. Opprinnelige eller utpreget eldre eksteriørdetaljer og -elementer skal bevares. Ny bebyggelse i nærheten skal tilpasses disse bygninger når det gjelder form, dimensjoner og utvendig materialbruk. Byggesaker som berører spesialområdet skal forelegges byantikvaren.

§13 FELLESOMRÅDER

Felles adkomst FA1 skal være felles for eiendommene med gårdsnummer 197/154, 197/620, 197/178.

Felles adkomst FA2 skal være felles for eiendommene med gårdsnummer 197/843, 197/141, 197/129, 197/142, 198/16. Felles adkomst FA2 skal midlertidig kunne nyttes som adkomst til eksisterende boliger på 198/38 og 198/74.

Felles adkomst FA3 skal være felles for eiendommene med gårdsnummer 198/38, 198/74.

I henhold til Bystyrets behandling i møte 30.05.2002 ble følgende tillegg vedtatt:

Rådmannen bes fremme sak der krysset mellom Ringvålveien, Tunnelveien og Lisbeth Nypans vei gis en annen utforming slik at trafikken ledes bort fra Ringvålveien og inn på Tunnelveien og Lisbeth Nypans vei. Ringvålveien skal primært ha funksjon som lokalgate for de som bor der, og for de som skal handle Tidligere innregulerte rundkjøring i Søradalen beholdes og dette forutsettes innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannen bes presentere en vurdering av mulighetene for å bygge gang-og sykkelvei mellom Heimdal og Ringvål, herunder mulighetene for etappevis utbygging.

Rådmannen bes vurdere bygging av gang og sykkelbru over Søradalen mellom Kirkeringen og Kattemsvegen.

Vedlegg

Oppgjørsansvarlig har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales undersøkt av partenes respektive rådgivere. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

KJØPEKONTRAKT

mellom

Studio G Fotografene AS orgnr. 857407962

Mob: 92 24 49 24 E-post: gisle@studiog.no

og

vedrørende salg av

Ringvålvegen 10, Gnr. 197 Bnr. 142 i Trondheim kommune m/eiet tomt, ideell andel 1/1, heretter kalt "eiendommen".

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

1.1 Studio G Fotografene AS, org.nr. 857407962, (heretter også kalt **Selger**) eier gnr. 197 bnr. 142, med påstående bygninger og anlegg i Trondheim kommune (**Eiendommen**).

1.2 Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (heretter også kalt **Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

2.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).

2.1.2 I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.

2.1.3 Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

2.2.1 Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

2.2.2 Senest [30] dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta et pro & contra-oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas, med bindende og endelig virkning for partene.

3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

3.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper den [overtakelsesdato] (**Avtalt Overtakelse**).

3.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

3.2.1 Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørs-kontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i vedlegg 6 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**). [Hvis oppgjøret gjennomføres uten oppgjørsansvarlig, skriver man her: «*Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Vederlaget er disponibelt på Selgers konto etter gjennomføring av oppgjøret i henhold til oppgjørsavtalen i vedlegg 6 (**Overtakelse**).*»]

3.2.2 Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

3.3 Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

(a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;

(b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;

(c) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og

(d) gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

4. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

(a) At Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.

(b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.

(c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.

(d) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.

(e) At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.

5. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

5.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).

5.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven.

5.3 Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntrer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan ingen av partene heve denne avtalen.

5.4 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av

avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

6. SELGERS GARANTIER

6.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

(a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.

(b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.

(c) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.

(d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.

(e) At Selger ikke bryter leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.

(f) Eiendommen er ved signering av denne avtalen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3, og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.

(g) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

6.2 Med forhold som **Selger kjenner til** i punkt 7.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

7. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

7.1 Kjøpers rett til erstatning

7.1.1 Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

7.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

7.2 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

7.3 Reklamasjon

7.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

7.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

(a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.

(b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.

7.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

7.4.1 Selgers ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:

(a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn 0,1% av kjøpesummen, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.

(b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger 1 % av kjøpesummen, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.

(c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til *[10 % av Kjøpesummen]*.

7.4.2 Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*).

7.4.3 Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt 7.1(c)) og punkt 5 eller 7) er begrenset til Kjøpesummen. Se likevel punkt 9.2.

7.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.3 og 8.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger, som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

8. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

8.1 Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

(a) At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder:

(i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4.1(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakerne til Eiendommen er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.

(ii) Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii).

(iii) Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

8.2 Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

9. MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Eiendommen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Innen Overtakelse skal det derfor inngås en egen avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdiavgift som tilfredsstiller kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, jf. vedlegg 5.

10. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENDE MOT ANDRE ENN PARTENE

10.1 Kjøper på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

10.2 Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

10.3 Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 12 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

10.4 Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

11. MEDDELELSER

11.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: [●]

For Kjøper: [●]

11.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

[Megler]: [●]

12. LOVVALG OG TVISTELØSNING

12.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

12.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [●] som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

13. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
3. Leiekontrakter med vedlegg
4. Prospekt med vedlegg
5. Justeringsavtale
6. Oppgjørsavtale

14. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for [Selger]	for [Kjøper]
_____	_____
[Selgers repr.]	[Kjøpers repr.]

VEDLEGG 5

AVTALE OM OVERFØRING AV

JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER

MELLOM

[SELGER]

OG

[KJØPER]

1 Partene

Denne avtalen er inngått [dato] mellom

(a) Studio G Fotografene AS [adresse], [postnummer og -sted], org.nr. 857407962 (**Overdrager**)

(b) [Kjøper], [adresse], [postnummer og -sted], org.nr. [org.nr. Kjøper] (**Mottaker**)

2 Bakgrunn

Den [signeringsdato] inngikk Overdrager og Mottaker en kjøpekontrakt (**Kjøpekontrakten**) vedrørende salg av eiendom med gnr. [●], bnr. [●] i [●] kommune (**Eiendommen**). I henhold til Kjøpekontrakten skal Mottaker per [overtakelsesdato] (**Overtakelse**) overta Overdragers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser knyttet til Eiendommen.

3 Justerings-/tilbakeføringsforpliktelser som overføres

Følgende justerings-/tilbakeføringsforpliktelser overføres fra Overdrager til Mottaker per Overtakelse:

[Angivelse av hvilket byggetiltak som er gjennomført]	
Fullføringstidspunkt/anskaffelsestidspunkt	[Dato]
Anskaffelseskostnad uten mva.	Kr [..]
Total mva.	Kr [..]
Mva. fradragsført av Overdrager	Kr [..]
Overdragers fradragsrett ved anskaffelsen	[..] %
Overdragers fradragsrett per Overtakelse	[..] %
Mottakers fradragsrett per Overtakelse	[..]
Resterende justeringsbeløp for Overdrager	Kr [..]
Overført justeringsforpliktelse	Kr [..]

[Ta inn én tabell for hvert byggetiltak, dersom det er flere]

[Angi hvordan den inngående merverdiavgiften fordeler seg på de ulike delene av byggetiltaket, dersom den ikke er jevnt fordelt. Hvis den er jevnt fordelt, kan følgende formulering benyttes: "Den inngående merverdiavgiften fordeler seg likt på de ulike deler av byggetiltaket".]

4 Avsluttende bestemmelser

Mottaker innestår ved sin underskrift på denne avtalen for at han er en næringsdrivende som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, eller vil bli registrert senest med virkning fra den avgiftstermin Overtakelse skjer, og slik har fradragsrett for inngående merverdiavgift som angitt i tabellen(e) ovenfor.

Dersom opplysninger nevnt i denne avtalen endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrager rette disse overfor Mottaker hvis opplysningene kan påvirke Mottakers justeringsplikt.

[Sted], den [dato]

for [Overdrager]	for [Mottaker]
[Selgers repr.]	[Kjøpers repr.]

VEDLEGG 6

OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG DER SELGERS LÅN INNFRIS ETTER TINGLYSING AV SKJØTET TIL KJØPER[1]

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

1.1 Studio G Fotografene AS org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. [•], bnr. [•] med påstående bygninger og anlegg i [•] kommune (**Eiendommen**).

1.2 Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

1.3 Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.

1.4 Avtalt Overtakelse er [overtakelsesdato].

1.5 Vederlaget skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.

1.6 Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.1	Utstede og sende til tinglysing et sikringsdokument på Eiendommen pålydende NOK [•] til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.	Selger	Straks etter signering av Avtalen
2.2	Levere til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennomført.	Selger	Straks etter signering av Avtalen
2.3	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse skjøtet.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.4	Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egenerklæring om konsesjonsfrihet.[2]	Kjøper	Straks etter signering av Avtalen
2.5	Forutsatt at punkt 2.4 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Oppgjørsansvarlig	Så fort som mulig
2.6	Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank] (**Långiveren**).[3]	Kjøper	Senest ved Avtalt Overtakelse
2.7	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.8	Innhente bekreftelser (**Restgjeldsoppgavene**) fra alle kreditorene med panterett (herunder tinglyst legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp (**Lånene**) fem virkedager etter Overtakelse.	Selger/ Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse

3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

3.1 Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 2.2, og sikringsdokumentet er tinglyst, jf. punkt 2.1, skal:

(a) Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og

[1] Denne oppgjørsavtalen forutsetter i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3) at ingen deler av Kjøpesummen blir utbetalt fra Oppgjørskontoen før skjøtet er tinglyst. Selger må bære rentekostnaden på egne lån fra Overtakelse til lånene innfris og løper en risiko for endringer i over- og underkurs på lånene fra Overtakelse frem til innfrielse.

[2] Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter medfører at konsesjon er nødvendig.
[3] Dette punktet strykes hvis Eiendommen ikke skal pantsettes i forbindelse med oppgjøret.

(b) såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende følgende til Kartverket: Skjøtet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren, og eventuell annen dokumentasjon som er nødvendig for tinglysing av disse dokumentene.

3.2 Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse.[4] Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

4 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.

4.1 Oppgjørsansvarlig skal sørge for at oppgjøret gjennomføres på en dag (**Oppgjørsdagen**) som senest kan være tre virkedager etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.

4.2 Når skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst, skal Oppgjørs-ansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig på Oppgjørsdagen:

(a) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene per Oppgjørsdagen,

(b) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og

(c) utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen, inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med kontonr. [•]

4.3 Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.

4.4 Oppgjøret skal gjennomføres i iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

5 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3 (a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfeller som er omtalt i punkt 5, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive renter til Långiveren og den gjenværende delen av Vederlaget til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikringsdokumentet.

[4] Hvis Selger skal unngå å betale denne differansen, må det innhentes nye Restgjeldsoppgaver som bekrefter at kreditorene vil slette alle panteretter hvis de mottar et beløp som er lavere enn Kjøpesummen.

6 SLETTING AV SIKRINGSDOKUMENT

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

***

[sted], [signeringsdato]

for [Selger] for [Kjøper]

_____ _____

[Selgers repr.] [Kjøpers repr.]

for [Megler]

_____

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsetaten
04.07.11

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Doknr: 584073 Tinglyst: 25.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysings
Navn:Adv Erik Fjeld, Advokatfirmaet Strand & Co ANS Adresse:Postboks 534 Sentrum Postnr:7405 Poststed:Trondheim Fødselsnr./Org.nr:980 039 439 Referansenr:9656	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Studio G AS	857407962

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1601	Trondheim	197	142		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1601	Trondheim	197	934		

B – Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
4/5-2011	Studio G AS v/Gisle Ian Olsen J. P. Stone

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommen gnr 197, bnr 934 i Trondheim kommune (Ringvålvn 10 B, fradelt fra gnr 197, bnr 142 i Trondheim kommune) gis vederlagsfri rett til adkomst over eiendommen gnr 197, bnr 142 i Trondheim kommune over trasse merket skravert på vedlagte kartskisse.Adkomstveien skal ikke være til eksklusiv bruk, den kan mao også brukes av andre enn rettighetshaver. Adkomsten korresponderer med det som fremgår av reguleringsplan r 1096 "Heimdal sentrum" kalt F2.

Arealene sør for Ringvålveien 10 skal kunne benyttes som areal for kundeparkering for virksomhet i dagens 10 B. Dette inkluderer altså bakken over kjeller.

Eieren av fradelt parsell gir eieren av Rinvålveien 10 rett til adkomst for nødvendig utstyr for eventuelt vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid av kjelleren i nnr 10.

Ringvålveien 10 gir eiren av fradelt parsell rett til å bruke deler av sin eiendom (her arealet over kjelleren) for å kunne komme til med stige, lift ea nødvendig for vedlikehold av bygningen.

Rett til adkomst for nødvendig utstyr for eventuelt vedlikeholds og reparasjonsarbeid av kjelleren i nr. 10.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Trh 4/5-2011	J. P. Stone

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse, **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Ringvålvegen 10, 7080 Heimdal. Gnr. 197, bnr. 142, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 78240139
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90 50 20 04, e-post: jt@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____
LEGITIMASJON	LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 tilakseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

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

proaktiv.no



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
46 82 12 44
kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 Trondheim, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no