

PROAKTIV

Bratsberg ridesenter

LEIRÅKERVEGEN 121



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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@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



BRATSBERG RIDESENTER

Drømmer du om et eget ridesenter? Stall. To innendørs ridebaner. Stor utendørs bane. Boligdel. Selskapslokaler m.m.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Leiråkervegen 121, 7039 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 123, bnr. 9, i Trondheim kommune

Prisantydning: 14.000.000,-

Omkostninger: 351.090,-

Totalpris: 14.351.090,-

Kommunale avgifter: 51.000,-

Byggeår: 1990

BRA: 4175 m²

BRA-i: 2083 m² (Hovedbygg)

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 109782 m²

Soverom: 2

INNHold

2	4	8	28
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
46	72	106	120
Skilleside	Kjerneinformasjon	Festekontrakter	Øvrige servitutter
140			
Budskjema			



LEIRÅKERVEGEN

Kommune: Trondheim / Område: Bratsberg

Beliggenhet

Bratsberg ridesenter ligger i rolige og skjermede omgivelser ca 15 min utenfor Trondheim.

Fra eiendommen er det gode utfartsårer til både Tiller, Klæbu, Estenstad, Jonsvatnet, Risvollan og Vikåsen, for å nevne noen.

Dagligvarer og utsalgssteder. Det aller meste kun en kort biltur unna

Fra eiendommen er det kort vei ned til Risvollan via Bratsbergvegen. Bilturen tar ca. 15 minutter. Her finner man bl.a. Risvollan senteret som er et komplett bydelssenter med bl.a. dagligvarebutikk, Narvesen, restaurant, apotek mm. Klæbu sentrum når man på ca. 10 minutter, som har et godt utvalg av utsalgssteder (bl.a. søndagsåpen Bunnpris). Skal man på en større handelstur er ikke Tiller med alle kjøpesentra en kort kjøretur unna. Trondheim når man på ca. 20 min.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Bratsberg Ridesenter Linje 73, 112	10 min 🚶 1 km
🚗 Heimdal stasjon Linje R70	15 min 🚗 11.3 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	24 min 🚗 15.3 km
✈️ Trondheim Værnes	32 min 🚗

DAGLIGVARE

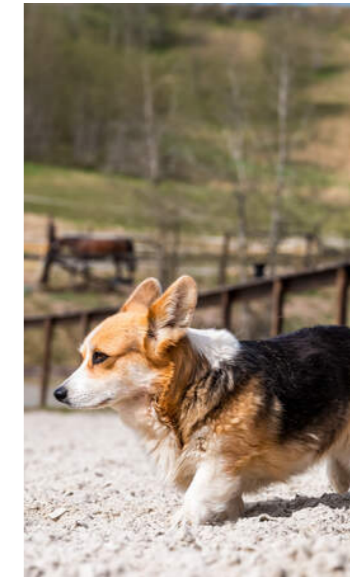
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚗 5.9 km
Coop Extra Klæbu	8 min 🚗

VARER/TJENESTER

📍 Tillerorget	11 min 🚗
📍 Apotek 1 Klæbu	7 min 🚗

SPORT

⚽ Bratsberg std.mini grusbane Fotball	5 min 🚗 2.6 km
⚽ Laupflata grusbane Fotball	4 min 🚗 4.1 km
🏊 Klæbu Treningscenter	7 min 🚗
🏊 Fresh Fitness Tiller	10 min 🚗



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Fantastiske turområder i umiddelbar nærhet. Bratsberg er omsluttet av flott natur og byr på rikelig med utfartsmuligheter. Bratsberg ligger på "baksiden" av Estenstadmarka, noe som gjør at man kan ta seg til f.eks. Estenstadhytta eller "Månen" via Liaåsen. Følger man Bratsbergvegen ned til Eklesbakken og Amundalsvegen, finner man Nidelva og flotte turområder. En sykkeltur unna i motsatt retning har man vakre Jonsvatnet.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Fra Bratsberg skole finner man 5 km lysløype og 10 km oppkjørte skiløyper på vinterstid. Her finner man basketballbane og kunstgressbane sommerstid og skøytebane vinterstid.

Godt utbygd idrettslag
Bratsberg Idrettslag har et tilbud som kan passe for de aller fleste, uavhengig av alder, bl.a. fotball, innebandy, ski, sirkeltrening mm. Idrettslaget har gode hjemmesider på <http://bratsberg-il.no/>

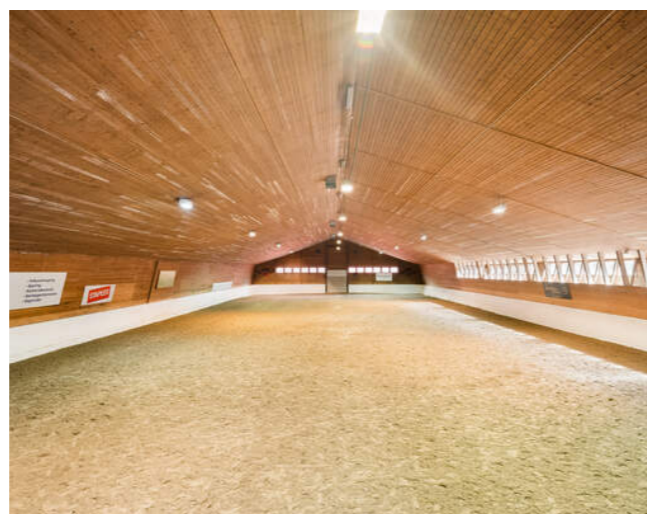
Bussholdeplass med kollektivtilbud til og fra Trondheim.

Skole og barnehage
Bratsberg skole har elever fordelt på 1. - 7.trinn. Trygg helårs gang- og. I Bratsberg finner man også Bratsberg FUS kulturbarnehage.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Spredt bebyggelse bestående av eneboliger og landbruksseidommer.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

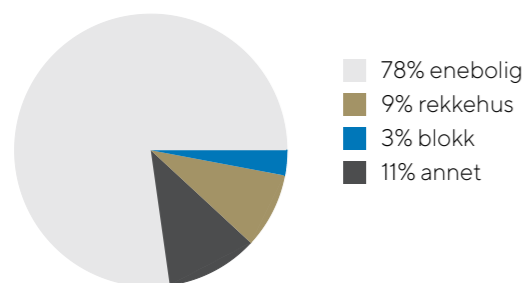
Bratsberg skole (1-7 kl.) 66 elever, 6 klasser	5 min 🚗 2.5 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	7 min 🚗 6.3 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	10 min 🚗 8.5 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	11 min 🚗 8.8 km

BARNEHAGER

Bratsberg Fus kulturbarnehage (0-5 år) 56 barn	5 min 🚗 2.5 km
Klæbu barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 🚗 5.9 km
Hesteskoen barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 🚗 6.3 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL LEIRÅKERVEGEN 121

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

109 782 m²

Beskrivelse av tomt

5001/123/9 - 6 268 m²
5001/123/10 - 2 534 m²
5001/121/59 - 24 100 m²
5001/123/11 - 1 162 m²
5001/121/82 - 74 000 m²
5001/121/79 - 1 718 m²

Eiendommens areal er på 109 782 m² hvorav ca 25,8 daa av disse arealene er festet fra Trondheim kommune. (gnr 121 bnr 59 og gnr 121 bnr 79).

Tinglyste festeforhold:

- Festekontrakt tinglyst 30.11.1989 med dagboknr. 31123. Festetid 40 år fra 01.01.1998.

Hjemmel til grunn: Trondheim kommune.

- Nye vilkår for feste tinglyst 10.10.2014 med dagboknr. 869619. (gjelder endringer i forhold til opprinnelig festekontrakt fra 30.11.1989). Festetid 40 år fra 01.09.2014. Årlig festeavgift er pt kr. 27.704,-. Avgiften skal reguleres hvert 5 år i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, neste regulering i 2028. Hjemmel til grunn: Trondheim kommune.

- Festekontrakt (fremfeste) tinglyst 26.11.2014 med dagboknr. 1035982. Festetid 31 år fra 01.10.2014. Årlig festeavgift er pt kr.

1.000,-

Hjemmel til grunn: Trondheim kommune (121/59). Bård Andersen (123/10 og 123/11). Framfester er Trondheim Rideklubb.

Kjøperen trer fra overtakelsen inn i festekontraktene som ny fester og bortfester med de rettigheter og forpliktelser som følger derav.

Oversikt over eiendommenes betegnelser og eierskap.
Gnr. 123, bnr. 9 i Trondheim kommune
(Eier: Bård Andersen)

Gnr. 123, bnr. 10 i Trondheim kommune
(Eier: Bård Andersen. Fremfeste til Trondheim Rideklubb)

Gnr. 121, bnr. 59 i Trondheim kommune
(Eier: Trondheim kommune. Fester: Bård Andersen. Fremfeste: Trondheim Rideklubb)

Gnr. 123, bnr. 11 i Trondheim kommune
(Eier: Bård Andersen. Fremfeste til Trondheim Rideklubb)

Gnr. 121, bnr. 82 i Trondheim kommune
(Eier: Bård Andersen)

Gnr. 121, bnr. 79 i Trondheim kommune
(Eier: Trondheim kommune. Fester Bård Andersen)

Gnr 121 bnr 82 Består av 25,9 daa fulldyrka jord, 6,1 m² innmarksbeite, 32,5 daa skog, 8,9 annet markslag og bebyggt 0,6 daa.
Dyrkamarka er utleid på en 10 års avtale, med virkning fra september 2025.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Generell beskrivelse av hovedbygg

Deler av bygget er oppført på støpt plate på mark og ringmurskonstruksjoner.

Hovedkonstruksjoner er av tre og er utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater.

Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer har 2-lags glass.

Ridehall:

Bygget er oppført i 2005 og er fundamentert på ringmur av støpt betong. Hovedkonstruksjonen / bærende konstruksjoner er oppført av stål. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Bygget er kledd med isolerte sandwichelementer. Det er montert to kjøreporter av metall og det er innlagt strøm i bygget.

Stall:

Stallen opplyses oppført i 1990 med støpt plate på mark med et hovedplan og loftsetasje som benyttes som et lager areal. Hovedkonstruksjonen er av tre som er utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Ytterdører i tett utførelse og vinduer med 2-lags glass. Bygget har innlagt vann og avløp og elektrisitet. Bereder på ca 200 liter fra byggeåret. Mekanisk ventilasjon. Innvendige veggflater er av plater og malt panel. Malt panel i himling.

Flislager:

Bygget er oppført på et ukjent tidspunkt på grunnmur av støpt betong. Over dette en enkel uisolert trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående kledning. Taket har pulttaks form og er tekket med papp. Bygget benyttes for lagring av spon til strø og spon / hestegjødsel.

Bygningssakskyndig

Csaba Laszlo Tørø (befaringsdato: Tirsdag, 5. mai 2026)

UTENDØRS BANE

Det er en festeavtale mellom eiendommen og Trondheim rideklubb for utendørs anlegg. Rideklubben har ytret et ønske om et samarbeid med ny eier









ADMINISTRASJONS-
BYGGET





UTENDØRS AREALER

God plass til parkering, manøvrering av større kjøretøy og plassering av nødvendig utstyr mellom stall, administrasjonsbygg og ridehall.



ROLIGE OMGIVELSER





VELKOMMEN INN!



Innhold

Hovedbygg:

Første etasje:

Romfordeling: Hall, bod, resepsjon, kontor, gang, 3 toalettrom, bad, hc wc og dusj, gang leilighet, 2 soverom leilighet, bad leilighet, vaskerom / teknisk rom leilighet, kjøkken leilighet, spisestue leilighet, kjøkken hybelleilighet.

Andre etasje:

Romfordeling: Gang / trapperom, forrom hc, hc wc, vaskerom, kjølerom, kjøkken, kafeteria, "dommerbua", stue leilighet, gang / trapperom, forrom hc, hc wc, vaskerom, 1 kjølerom, kjøkken, kafeteria, "dommerbua", stue leilighet

Frittstående ridehall på 770 kvm.

Stall:

Bygget er innvendig innredet med stallplass for ca 40 hester og arealer for oppbevaring av utstyr og ivareta stell / vask av hester. I deler av bygget er det påkostet standard på innredningen og det er områder for oppbevaring av utsyr, flislagte gulvflater.

Areal

Hovedbygg

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 2083 kvm

Total BRA: 2083 kvm

Ridehall

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 770 kvm

Total BRA: 770 kvm

Stall

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 962 kvm

Total BRA: 962 kvm

2. etasje

BRA-e: 310 kvm

Total BRA: 310 kvm

Flislager

Bruksareal:

2. etasje

BRA-e: 50 kvm

Total BRA: 50 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Areal er å betrakte som ca. areal.

Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

bygningssdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG3:
- Våtrom: Bad hovedleilighet - våtrom: Badet tilfredsstillende ikke krav til fuktsikkerhet og oppgradering.
- Våtrom: Bad 1. etasje hybelleilighet. - Våtrom: Badet tilfredsstillende følger ikke dagens krav til våtrom

Boligen har fått følgende TG2:

Drenering

Terrang rundt bygget er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Balkong, terrasse, platting

Balkong, terrasse, platting

Det registreres stedvis råteskade i rekkverk på terrasse mot gårdsplass. Enkelte utskiftinger må påregnes.

Vinduer og dører

Det ble registrert punkterte vindusglass og en utskifting er påregnelig.

Yttervegger

Ved stikkprøvekontroll fra bakkenivå registreres det enkelte kledningsbord med råteskader og skader grunnet støtskader og lekkasjer fra takrenner mm.

Renner og nedløp

Det registreres at det er skader på renner, lekkasjer og trykkskader på nedløpsrør. Videre er det overflaterust på

takfotbeslag.

Takkonstruksjon og loft

Det anmerkes at det er enkelte fuktmerker på isolasjon på kaldloftet som blant annet kan skyldes kondensering. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer

Taktekking

Ved utvendig besiktigelse ble det påvist skader på takplater ved raft på to plasser som har ført til fuktskade / råteskade i raftekasse.

Kjøkken: Hovedleilighet - overflater og innredning
Innredningen fremstår med normal brukslitasje.

Kjøkken 2. etasje - Overflater og innredning

Det registreres skade på enkelte flis og enkelte flis med hulrom / bom på gulv. Dette som en indikasjon på at fliser er i ferd med å løsne.

Toalettrom: HC WC og dusj.

Rommet vil fungere godt som et toalettrom, men tilfredsstillende ikke krav til fuktsikkerhet ved bruk av rommet som et våtrom.

Toalettrom

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på sanitærinneordningen. Ingen tegn til avvik på befaringsdagen.

Trapp: Innvendige trapper

Trappene fremstår med synlig bruks slitasje i trinn.



Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Varmesentral

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Ventilasjon

Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet og manglende tilkomst.

Teknisk rom / vaskerom hovedleilighet

Rommet er ikke oppbygd som et våtrom og det ble blant annet ikke påvist bruk av membran. Bruken må følgelig tilegnes deretter.

Kjølerom

Kjølerommet er ikke oppbygd som et rom i rommet og faren for kondensering er tilstede.

Innvendige overflater i administrasjonsbyggets ridehall

Det ble registrert at det er fukt og råteskade på deler av den panelt veggflate i ridehallen.

TG-IU

Kjøkken: Hybelleilighet - avtrekk.

Det er ikke montert avtrekk over kokeplater.

Lovlighet / HMS

Rekkverkshøyde på veranda og balkong er under dagens forskriftskrav.

Det registreres skader på snøfangere. Utskiftinger er påregnelig.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

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 riktige. 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.



ADMINISTRASJONSBYGG

Ved hovedinngangen har man resepsjon, toaletter og kontorfasiliteter



SELSKAPSLOKALE

Lokale med flere bruksmuligheter. Kiosksalg i forbindelse med trening eller stevner? Utleie av lokaler til sosiale arrangementer? Stort komplett kjøkken med flislagt gulv og veggflater. Innredningen er fra 2000. Kjøkkenet har fått TG2 fra takstmann.





OVERSIKT

Fra selskapslokalene/kafeteria er det utgang til overbygget veranda.



INNENDØRS RIDEHALL

Innendørs ridehall med enkel tilgang fra kafeteriaområdet. Gode fasiliteter både sommer og vinter.



Vakuumsuging
Spyling
Kamerakontroll
ørleggertjenester
ngnvakt

STAPLES

Kafeteria

BOSCHMATER

Arvids



- Vakuumsugning
- Spyling
- Kamerakontroll
- Rørleggertjenester
- Døgnvakt

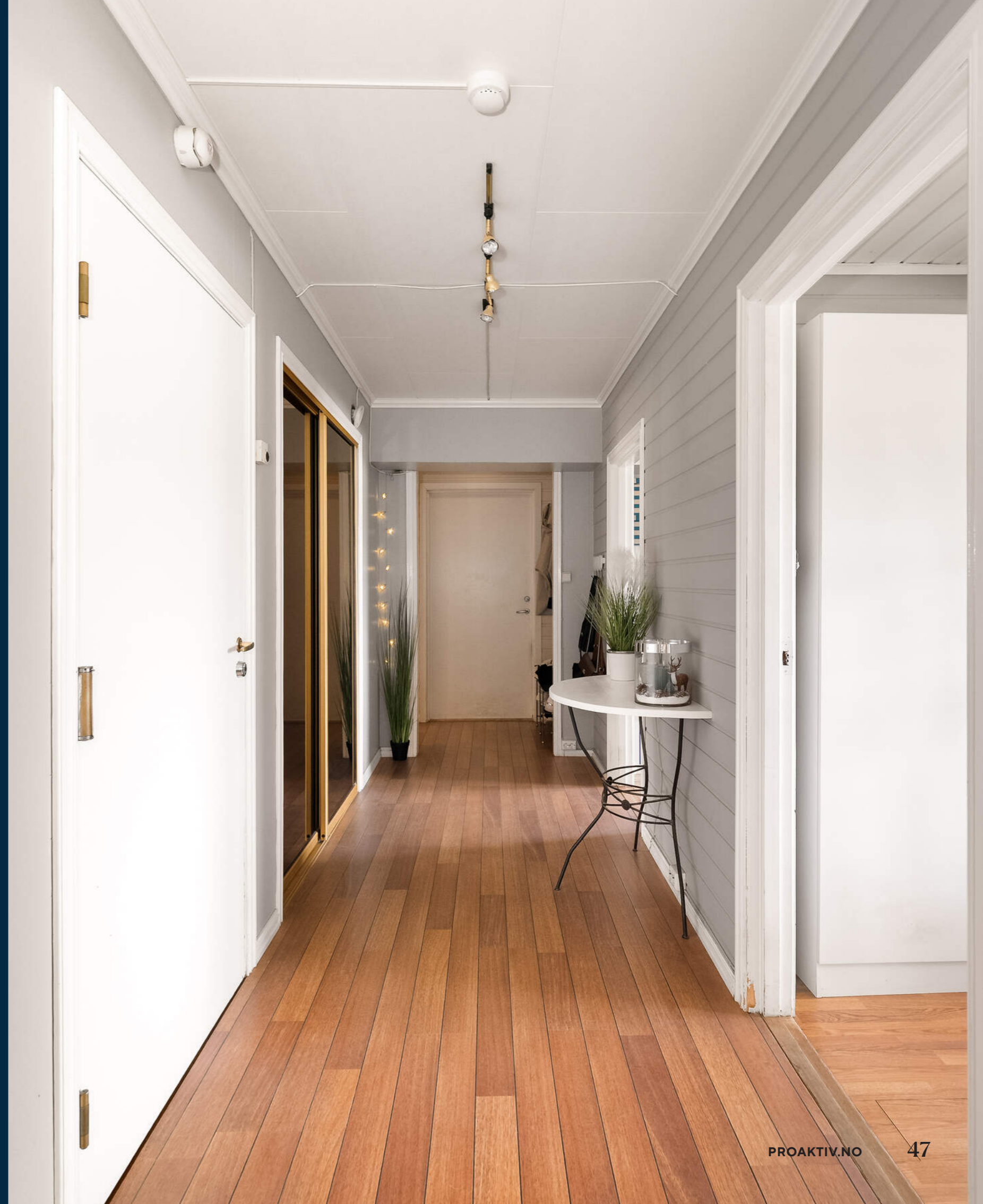
STAPLES

drivtuga
god drift



LEILIGHETEN

Leiligheten i administrasjonsbygget består av et stort kjøkken og spisestue, to soverom og bad i første etasje, samt stue med utgang til veranda i andre etasje.





KJØKKEN

Leiligheten har et romslig kjøkken og spisestue i første etasje.
Her har man godt med skap og benkeplass.



BAD

Flislagt bad med stor servant og tilhørende baderomsmøbel, speilskap, klosett og dusjhjørne.



STUEAREAL I ANDRE ETASJE

Lyst og trivelig stueareal i andre etasje med utgang til herlig veranda.



NYT GODVÆRS DAGENE

Her kan du nyte godværsdagene til det fulle eller overvære treningsøker og stevner.





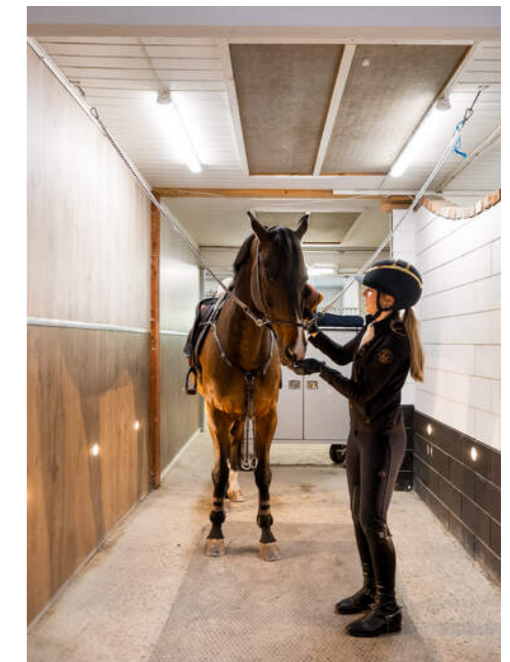
STALLEN





STALL

Bygget er innvendig innredet med stallplass for ca 40 hester og arealer for oppbevaring av utstyr og ivareta stell / vask av hester



40 STALLBOKSER





STALLBOKSER





A large, modern, reddish-brown metal building with a white double door, situated in a rural area with trees and a blue car in the background. The building has a gabled roof and a black downspout on the right side. The ground in front is a mix of gravel and asphalt. In the background, there are green trees and a blue car parked on a gravel area.

**RIDEHALL
OPPFØRT I 2005**

STOR HALL

Hallen er ca 770 kvm.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

138.403,- for 2024

Info formuesverdi

Formuesverdi for eiendommen gnr 123 bnr 9.
138 403,- for inntektsåret 2024

Formuesverdi for eiendommen gnr 121 bnr 82
101 512,- for inntektsåret 2024.

For øvrige matrikler har megler forsøkt å innhente formuesverdi, men dette har ikke latt seg innhente.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

ca 51.000,- for 2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt og vannavgift. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Legalpant

Kommunen har lovbestemt førsteprioritets pant i eiendommen opp til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) for ubetalte skatter og avgifter.

Diverse

Det er driveplikt på dyrket mark. Det er inngått en avtale med en nabogård som forpakter jorda. Avtalen er inngått for 10 år, med virkning fra september 2025.

Deler av eiendommen er festet bort til Trondheim Rideklubb. Rideklubben har ytret et ønske om et samarbeid med ny eier. Forøvrig vises det til inngåtte festeavtaler for leietid.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Adm.bygg og stall er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike

tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for Bratsberg ride- og fritidssenter, Ferdigattest for bruksendring og generell brannteknisk oppgradering. Denne er datert 02.07.2010. Det foreligger ferdigattest for ridehall (sandwich) datert 29.08.2007

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Gnr 123 bnr 9
Hjemmel til eiendomsrett Bård Andersen
Erklæring/avtale tinglyst 13.12.1989 med dagboknr. 32430
Trondheim kommune fritas ethvert ansvar i forbindelse med at bekken er lagt i rør under fremtidig ridehall.

Jordskiftge tinglyst 10.01.2008 med dagboknr. 26850
Sak: 1600-2004-0062 Lermyren

Gnr 121 bnr 79
Hjemmel til eiendomsrett:
Trondheim kommune
Hjemmel til festerett:
Bård Andersen

Heftelser i eiendomsrett
Festekontrakt tinglyst 30.11.1989
Festetid: 40 år.
Årlig festeavgift 10,- + kr. 1 000,- år for bruksrettigheter.
Overført fra gnr 121 bnr 59 i Trondheim kommune.

Heftelser i festerett:
Festekontrakt - villkår tinglyst 30.11.1989 med dagboknr. 31123
Festetid: 40 år.
Årlig festeavgift 10,- + kr. 1 000,- år for bruksrettigheter.
Overført fra gnr 121 bnr 59 i Trondheim kommune.

Gnr 121 bnr 82
Hjemmel til eiendomsrett: Bård Andersen
Jordskifte tinglyst 18.12.2006 med dagboknr. 639659
Sak nr 1 600,- - 2005 - 0062 Lermyren. Sør Trøndelag
jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskifte tinglyst 19.04.2007
Sak 1600-2004-0062 Lermyren
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskifte tinglyst 11.01.2008 med dagboknr. 26850

Sak 1600-2004-0062 Lermyren
Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om vann / kloakk tinglyst 04.03.2021 med dagboknr. 267986
Rettighetshaver: Trondheim kommune
Org.nr. 942 110 464
Avtale om ledningsrettigheter og midlertidig bruk av areal.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledning

Bestemmelse om adkomstrett tinglyst 04.03.2021 med dagboknr. 267986
Rettighetshaver Trondheim kommune.

Gnr 123 bnr 11
Hjemmels til eiendomsrett: Bård Andersen
Hjemmel til festerett
Trondheim rideklubb.

festekontrakt tinglyst 26.11.2014 med dagboknr. 1035982
Gjelder feste. FEstetid 31 år. Årlig avgift kr. 1000,-

Gnr 121 bnr 59
Hjemmel til eiendomsrett:
Trondheim kommune

Hjemmel til festerett:
Bård Andersen

Hjemmel til framfeste
Trondheim Rideklubb:

Festekontrakt - vilkår
Tinglyst 30.11.1989 med dagboknr. 31123
Nye vilkår tinglyst 10.10.2014 med daboknr. 869619
Festetid 40 år.
Årlig festeavgift: 20 311,-
Festeavgiften skal reguleres hvert 5 år i samsvar med statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne oppheves, med basis i november 2013. Avgiften reguleres første gang i 2018, med fakturering fra januar 2019.
Fester har ikke rett til innløsning.
Tomten kan kun benyttes til formålet hestesportanlegg. Fester betaler alle skatter og avgifter som faller på eiendommen.
Ved festeforholdets opphør plikter fester å tilbakelevere festetomten til bortfester uten krav om vederlag for eventuelle grunninvesteringer.
Leier plikter å holde god orden på festetomten.
Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra Trondheim kommune. Framfeste kan ikke skje uten bortfesters samtykke.

Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier.

Erklæring/avtale tinglyst 13.12.1989 med dagboknr. 32430
Trondheim kommune fritas ethvert ansvar i forbindelse med at bakken er lagt i rør under fremtidig ridehall oppført av

Kjerneinformasjon

rydderklubben i Trondheim i Amunddalen.
Festekontrakt tinglyst 26.11.2014 med dagboknr. 1035982
Festetid 31 år. Årlig festeavgift kr. 1 000,-

Festekontrakt tinglyst 26.11.2014 med dagboknr. 1035982.
Gjelder framfeste.
Festetid 31 år.

Gnr 121 bnr 10
Hjemmel til eiendomsrett:
Bård Andersen

Hjemmel til festerett:
Trondheim rideklubb.

Erklæring/avtale tinglyst 17.08.2011 med dagboksnr. 645914
Rettighetshaver Tensio:
Bestemmelse om adkomstrett med flere bestemmelser.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

Festekontrakt tinglyst 26.11.2014 med dagboknr. 1035982
Festetid 31 år.
Årlig festeavgift kr. 1000,-
Gjelder denne registerenheten med flere.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR. Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF. Trondheim kommune opplyser at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Eiendommen ligger i et skredutsatt område / område i en kvikkleiresone.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger. Det er privat avløp/renseanlegg. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Medhjelper har forespurt konsesjonsmyndigheten om en avklaring på om denne eiendommen kan selges konsesjonsfritt eller om kjøpers erverv er å anse som et konsesjonspliktig erverv. Dette beror på hvordan eiendommens tomtearealer skal beregnes, altså om eiendommen er over 100 daa eller om den er under. Dette vil være avklart før visning av eiendommen.

Dersom konsesjonsmyndigheten vurderer at eiendommen er konsesjonspliktig vil følgende gjelde: Eiendommen er av slik karakter at den ikke omfattes av unntakene i konsesjonslovens §4 og kjøper må således søke konsesjon ved avtaleinngåelse og kjøper betaler konsesjonsgebyret. Ved avgjørelsen av søknaden vil det blant annet legges særlig vekt på at kjøpers formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om kjøper anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Kjøper bærer risikoen for om konsesjon blir gitt. Dersom søknaden avslås og kjøper nektes konsesjon, forplikter kjøper seg til å selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som kan erverve eiendommen konsesjonsfritt. Kjøper bærer det fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige kjøpesummen. Ved spørsmål vedr. konsesjon kan eiendomsmegler kontaktes.

Dersom eiendommen kan overdras konsesjonsfritt kan kjøper undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Driveplikt

På dyrket mark påhviler det driveplikt jf jordloven. Dyrkamarka er utleid på en 10 års kontrakt med virkning fra september 2025.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

14 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

350 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

351 090,00 (Omkostninger totalt)

14 351 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeulingsforetak 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.

Kjerneinformasjon

Lovanvendelse

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eidegom ikke får anvendelse ved tvangssalg. I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring

Tvangsfullbyrdsloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler

Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse

Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle

bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Eier

Bård Andersens dødsbo

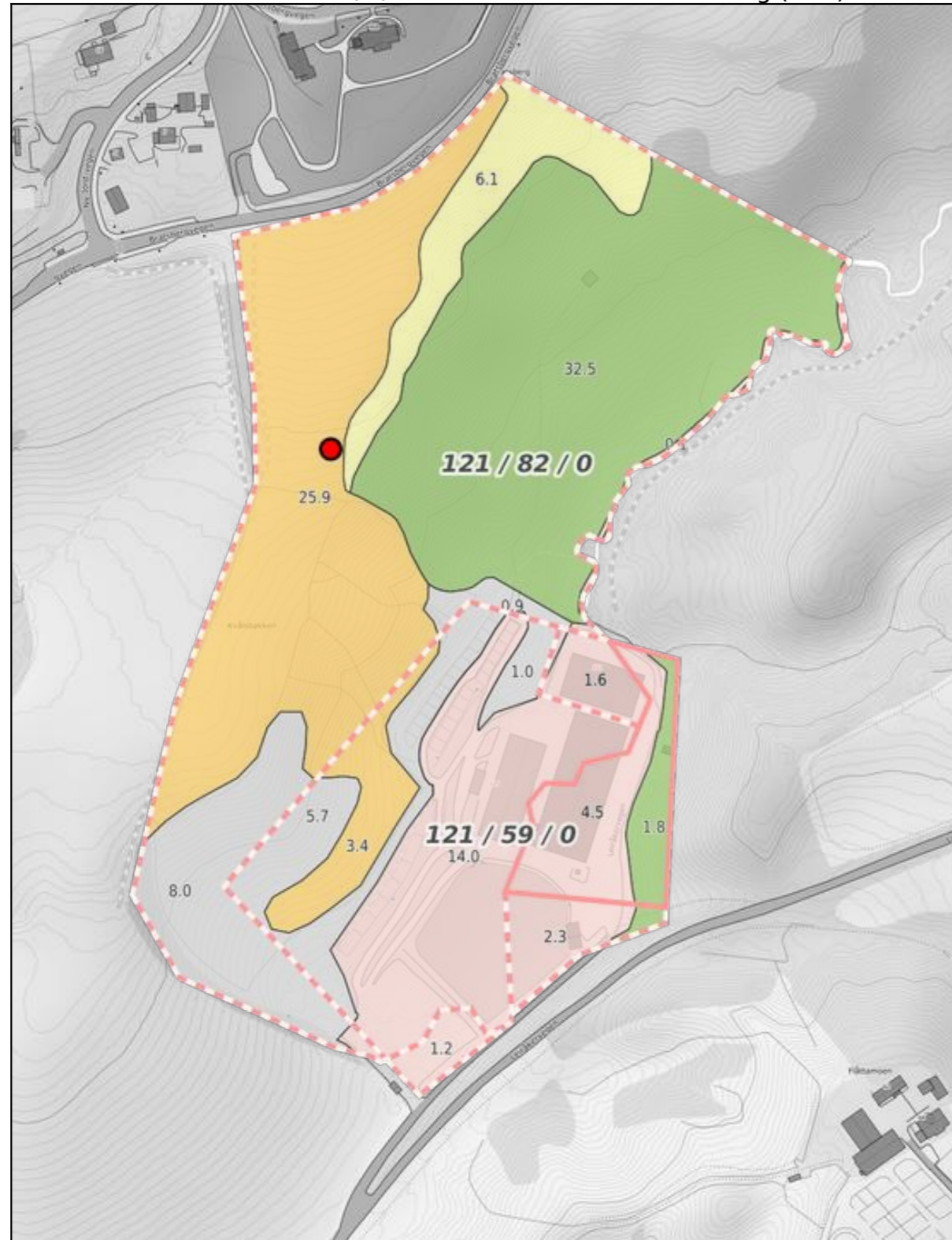
Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
21.5.2026

Grunneiendom 5001-123/9/0

Markslog (AR5) 7 klasser



0 20 40 60m

Målestokk 1:2500 ved A4 stående utskrift



Dato: 22.05.2026 13:17 - Eiendomsdata verifisert: 22.05.2026 13:14 - Side 1 av 4

Leiråkervegen 121 7039 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Administrasjonsbygg med leilighet og ridehall
Byggeår:	1990
Hovedbygg BRA:	2083 m ²
Hovedbygg BRA-i:	2083 m ²
Sum alle bygg BRA:	4175 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	2083 m ²
Rapportdato:	5.5.2026 (Gyldig til 5.5.2027)

Samlet vurdering



GNR: 123 BNR: 9

Csaba Tørø
Takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

ctoro@tft.no
40004450

Leiråkervegen 121
7039 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42492>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad hovedleilighet - Våtrom	Badet tilfredsstillende ikke krav til fuktsikkerhet og oppgradering må påregnes. Skjulte skader i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes.
Våtrom: Bad 1. etasje hybelleilighet. - Våtrom	Badet tilfredsstillende følger ikke dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terreng rundt bygget er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
Balkong, terrasse, platting	Det registreres stedvis råteskade i rekkverk på terrasse mot gårdsplass. Enkelte utskiftninger må påregnes.
Vinduer og dører	Det ble registrert punkterte vindusglass og en utskifting er påregnelig.
Yttervegger	Ved stikkprøvekontroll fra bakkenivå registreres det enkelte kledningsbord med råteskader og skader grunnet støtskader og lekkasjer fra takrenner mm.
Renner og nedløp	Det registreres at det er skader på renner, lekkasjer og trykkskader på nedløpsrør. Videre er det overflaterust på takfotbeslag.
Takkonstruksjon og loft	Det anmerkes at det er enkelte fuktmerker på isolasjon på kaldloftet som blant annet kan skyldes kondensering. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer.
Taktekking	Ved utvendig besiktigelse ble det påvist skader på takplater ved raft på plasser som har ført til fuktskade / råteskade i raftekasse.
Kjøkken: Hovedleilighet - Overflater og innredning	Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.
Kjøkken: 2. etasje - Overflater og innredning	Det registreres skade på enkelte flis og enkelte flis med hulrom / bom på gulv. Dette som en indikasjon på at fliser er i ferd med å løsne.
Toalettrom: HC Wc og dusj	Rommet vil fungere godt som et toalettrom, men tilfredsstillende ikke krav til fuktsikkerhet ved bruk av rommet som et våtrom.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på sanitærinnredningen. Ingen tegn til avvik på befaringsdagen.
Trapp: Innvendige trapper	Trappene fremstår med synlig bruks slitasje i trinn.
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmesentral	Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Ventilasjon	Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst.
Teknisk rom / vaskerom hovedleilighet.	Rommet er ikke oppbygd som et våtrom og det ble blant annet ikke påvist bruk av membran. Bruken må følgelig tilegnes deretter.
Kjølerom	Kjølerommet er ikke oppbygd som et rom i rommet og faren for kondensering er tilstede.
Innvendige overflater i administrasjonsbyggets ridehall	Det ble registrert at det er fukt og råteskade på deler av den panelt veggflate i ridehallen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Hybelleilighet - Avtrekk	Det er ikke montert avtrekk over kokeplater.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkhøyde på veranda og balkong er under dagens forskriftskrav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det registreres skader på snøfangere. Utskiftninger er påregnelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.4.2026	5.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Bård Andersen, representert av Lene Lindbjerg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Næringseiendom.
Egenerklæring ikke utarbeidet.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Csaba Tørø	Telefon:	40004450
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	ctoro@tft.no
Tittel:	Takstingeniør	Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



Egne premisser:

Administrasjonsbygget med leilighet og ridehall er vurdert som hovedbygningen på eiendommen. Tilleggsbygninger er viet en enkel bygningsmessig beskrivelse og vurdering.

Bygningsmassen benyttes i næringsvirksomhet og følger ikke kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal og moderniseringsdepartementet. Følgelig gjelder ikke premisser opplistet i pkt. 2 på side 3 i rapporten.

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, 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 (bygningdeler). 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.

Undertegnede har tidligere utarbeidet en tilstandsrapport etter befaring i mai 2024. Etter avtale med oppdragsgiver er tidligere tilstandsrapport oppdatert etter ny befaring.

Deler av arealene lot seg ikke forsvarlig kontrollere grunnet lagrede gjenstander og er følgelig ikke forsvarlig besikttet.

Ridesenterets bygningsmasse er fordelt på flere teiger med følgende matrikler: 5001-123/9, 5001-121/59, 5001-121/79, 5001-121/82, 5001-123/10 og 5001-123/11.

Informasjon om boligen

Adresse:	Leiråkervegen 121, 7039 Trondheim						
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	123	Bruksnr:	9	Festenr:	

Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:
Byggeår:	1990 - Eiers opplysninger.	
Boligtype:	Administrasjonsbygg med leilighet og ridehall	

Generell beskrivelse av boligen:

Deler av bygget er oppført på støpt plate på mark og ringmurskonstruksjoner. Hovedkonstruksjoner er av tre og er utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer har 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	2083	2083	0	0	0
Ridehall	770	0	770	0	0
Stall	1272	0	1272	0	0
Filslager	50	0	50	0	0
Totalt m²	4175	2083	2092	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	1824	1824	0	0	0
		Romfordeling: Hall, bod, resepsjon, kontor, gang, 3 toalettrom, bad, hc wc og dusj, gang leilighet, 2 soverom leilighet, bad leilighet, vaskerom / teknisk rom leilighet, kjøkken leilighet, spisestue leilighet, kjøkken hybelleilighet.			
1. etasje	259	259	0	0	0
		Romfordeling: Gang / trapperom, forrom hc, hc wc, vaskerom, kjølerom, kjøkken, kafeteria, "dommerbua", stue leilighet, gang / trapperom, forrom hc, hc wc, vaskerom, kjølerom, kjøkken, kafeteria, "dommerbua", stue leilighet			
Totalt m²	2083	2083	0	0	0

Bygning: Ridehall

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	770	0	770	0	0
		Romfordeling: Ridehall			
Totalt m²	770	0	770	0	0

Bygning: Stall

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	962	0	962	0	0
		Romfordeling: 40 hestebokser, div lagerrom, vaskeplasser.			
Loft	310	0	310	0	0
		Romfordeling: Lager / kaldloft			
Totalt m²	1272	0	1272	0	0

Bygning: Flislager

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	0	50	0	0
		Romfordeling: Flis og gjødsel lager			
Totalt m²	50	0	50	0	0

Kommentar til arealberegning

Bygningenes arealer må anses å være ca arealer og kan avvike.
Tilleggsbygninger er vurdert som BRA-e

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering TG-2

Terreng rundt bygget er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Pga byggemetode med støpt plate på mark vil en eventuell drenering ha en sekundær betydning. Selve dreneringen og fuktsikringen ligger under bakkenivå og er ikke synlig for kontroll. Taknedløp er ført ned i oppstikk fra grunnen slik at det er grunn til å tro at det er etablert en form for drenering i grunnen. I tilknytning til bolig og administrasjonsdel ble det ikke registrert tegn som tilsier svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Deler av bygget er oppført på støpt plate på mark og deler på ringmur.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforhold i område er ukjent og fundamentering er ikke vurdert da bygningsdelen ligger under bakkenivå.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

På befaringdagen ble det ikke registrert vesentlige tegn til setninger i bygningen. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Bygget har en veranda med utgang fra kafeteria og leilighet i 2. etasje. I tillegg er det adkomst via trapper ført ned til terreng. Videre er det en veranda med utgang fra kafeteria mot ridehall. Fra loft er det i tillegg utgang til en balkong mot ridehall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Rekkverkshøyde på terrasser/ veranda / balkong er på ca 90 cm som tilfredsstillende krav til høyde fra byggeåret. Dagens forskriftskrav er imidlertid 100cm. Det registreres stedvis råteskade i rekkverk på terrasse mot gårdsplass. Enkelte utskiftinger må påregnes. Det anmerkes at trapp ned fra terrasse / veranda benytter yttertak på eiendommens renseanlegg som et repos. Det er ikke etablert rekkverk / sikring på denne delen av adkomsten ned til terreng, noe som anbefales. Begge trappeløp i tilknytning til verandaen har skjevheter, råteskade og lysåpning mellom trinn over anbefalt avstand på 10 cm. Utover dette og enkelte skjevheter / setninger fremstår terrasse / veranda / balkong å være i brukmessig tilfredsstillende stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav. Råteskadet trevirke må skiftes og overflatebehandling må påregnes

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer, terrassedører og ytterdører har 2-lags glass. Det er i tillegg to leddporter i tilknytning til ridehallen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hoveddel av vinduer er fra byggeåret. Enkeltvindu er skiftet ca i 2008. Ytterdører og terrassedører har 2-lags glass fra tidsperioden 1989-2008. Videre er det ytterdør i tett utførelse og brannør av metall ut mot ridehall.	
Innvendige dører er i en kombinasjon av trefyllingsdører og furu speildedører fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-2	
<p>Det ble foretatt sporadisk funksjonstest og det ble ikke registrert funksjonssvikt. Vinduer har etter levetidsbetraktninger oppnådd sin forventede levealder slik at fremtidig må det påregnes at det vil være økt behov for vedlikehold / justeringer. Det ble registrert punkterte vindusglass og en utskifting er påregnelig. Det kan fremtidig forekomme ytterligere punkteringer som en følge av normal aldringsmessig slitasje. Stedvis ble det i tillegg registrert synlig kondens og fuktbelastning på innvendige vinduskarmer. Vedlikehold / overflatebehandling må påregnes både innvendig og utvendig.</p> <p>Enkelte dører tar i terskel / karm og kan med fordel justeres for å gå friksjonsfritt. Dør på kaldloft har synlig fukt og kondens skader. Utover dette framstår innvendige dører med normal bruks slitasje.</p> <p>På ytterdører registreres det stedvis synlig brukslitasje og behov for vedlikehold. Ved enkel funksjonstest registreres det normal slitasje og funksjonalitet, alder tatt i betraktning.</p> <p>Leddporter har synlig skader på overflater.</p> <p>Vinduer i tilknytning til ridehall lot seg ikke besiktige grunnet begrenset tilgjengelighet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger og vedlikehold må påregnes.</p>	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Hovedkonstruksjonen er av tre og er utvendig kledd med stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
<p>Det registreres stedvis råteskader i trekledning og stedvis missfarging / svertesopp. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Ved stikkprøvekontroll fra bakkenivå registreres det enkelte kledningsbord med råteskader og skader grunnet støtskader og lekkasjer fra takrenner mm. Utskifting av skadet og råteskadet kledning anbefales og i den forbindelse foreta en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader, noe som ikke kan utelukkes. Videre registreres det lokale fukt og råteskader i tilknytning til raftekasser / forkantbord og i himling over utvendig terrasse / veranda.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
<p>Ytterkledningen og ytre fasader bærer preg av et etterslep på vedlikeholdet og har behov for vedlikehold og overflatebehandling. Enkelte utskiftninger må påregnes.</p>

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp TG-2	
<p>Det registreres at det er skader på renner, lekkasjer og trykkskader på nedløpsrør. Videre er det overflaterust på takfotbeslag.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vedlikehold og utbedring av skader må påregnes. Enkelte utskiftninger er påregnelig.</p>	

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
<p>Taket har saltaks form og er oppført av prefabrikkerte w-sperrer og er en uisolert konstruksjon. Under byggets hovedkonstruksjon er det etablert en sekunder takkonstruksjon over ridehallen som er en isolert konstruksjon.</p>	
Type loft	Kaldtloft
Adkomst til kaldloftet er via trapperom fra 2. etasje.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
<p>Det er kun deler av kaldloftet som lot seg forsvarlig kontrollere. Det er ikke lagt til rette for en helhetlig besiktigelse.</p>	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
<p>Fra bakkenivå og ved en innvendig begrenset inspeksjon på kaldloft og i ridehall, ble det ikke registrert konstruksjonsmessig svikt.</p> <p>Det anmerkes imidlertid at det er enkelte fuktmerker på isolasjon på kaldloftet som blant annet kan skyldes kondensering. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer.</p> <p>Videre er det på generelt grunnlag behov for å tilordne og tildekke isolasjonen slik at det gir god tetting og ivaretar sin tiltenkte isolerende funksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Oppfølging av fukt- og kondensmerker anbefales.</p> <p>Som et forebyggende tiltak kan isolasjon med fordel tildekkes og justeres for å ivareta tiltenkt funksjon.</p>	

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaks form.	
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Ved en begrenset visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert utettheter eller aktive lekkasjer.</p> <p>Ved utvendig besiktigelse ble det påvist skader på takplater ved raft på to plasser som har ført til fuktskade / råteskade i raftekasse.</p> <p>Videre registreres det skader på monterte snøfangere.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftninger av skadede bygningsdeler må påregnes.	

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Deler av bygget er oppført med støpt plate på mark. Øvrige etasjeskille er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres stedvis knirk utover dette ble ingen vesentlige avvik registrert.	

6.10 Kjøkken: Hovedleilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er fra 2005 og har glatte fronter og flislagt benkeplate. Innredningen fremstår med normal brukslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert et mekanisk avtrekk over platetopp	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest på befaringdagen.	

6.11 Kjøkken: Hybelleilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er etablert et "hybel" kjøkken i tilknytning til hybelleiligheten. Innredningen har underskap og heldekkende benkebeslag med skyllekum og kokeplater. Innredningen fremstår å være i tilfredsstillende stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk	TG-IU
-------------------------	-------

Det er ikke montert avtrekk over kokeplater.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.12 Kjøkken: 2. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
--	------

Kjøkkenet har flislagt gulv og veggflater og ligger i tilknytning til byggets kafeteria. Innredningen er fra 2000 og har profilerte fronter og laminerte benkeplater. Det er mekanisk avtrekk over komfyr og gassbluss samt opplegg for oppvaskmaskin.

Gulvet er flislagt etter innredningen ble montert slik at det på deler av gulv under innredningen ikke er flislagt. Det registreres skade på enkelte flis og enkelte flis med hulrom / bom. Dette som en indikasjon på at fliser er i ferd med å løsne. Ved fuktsøk på normalt fuktutsatte områder i tilknytning til innredningen ble det ikke registrert fuktavvik.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vedlikehold må påregnes.

Avtrekk

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

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

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-------------------------	------

Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest på befaringdagen.

6.13 Lovlighet / HMS

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ferdigattest for bruksendring og brannteknisk oppgradering datert 02.07.2010, foreligger.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
--	-----

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
--	----

Rekkverkhøyde på veranda og balkong er under dagens forskriftskrav.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Det registreres skader på snøfangere. Utskiftinger er påregnelig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
--	-----

6.14 Toalettrom: HC Wc og dusj

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

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

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

Er det innebygd sistene?	Nei
--------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Det opplyses at rommet ble oppgradert i 2014 og har flislagt gulv med sokkel flis på vegg med malt strie over.</p> <p>Våtomsplater på vegg i dusjonsone.</p> <p>Innredningen består av et servantskap med servant, hc toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilering.</p> <p>Ved enkel nivåering registreres det tilnærmet flatt gulv. Dusjen er plassert i tilknytning til døren inn til rommet slik at døråpningen er i våt sone.</p> <p>Videre registreres det at våtomsplater står direkte ned på gulv som ikke er iht. produsentens monterings veiledning.</p> <p>Ved fuktsøk ble det ikke registrert fuktavvik.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rommet vil fungere godt som et toalettrom, men tilfredsstillende ikke krav til fuktsikkerhet ved bruk av rommet som et våtrom.</p> <p>Det anbefales å tilegnet bruken av rommet deretter.</p>	

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Det er 3 toalettrom i 1.etasje som er etablert for hybelleilighet og besøkende / brukere av rideanlegget. Videre er det ett toalettrom i 2.etasje.</p> <p>Toalettrommene opplyses oppgrader i 2001.</p> <p>Innredningen i hvert av rommene består av en veggmontert servant og ett toalett.</p> <p>Det ble ikke registrert fuktavvik og rommene vurderes å fungere som tiltenkt.</p> <p>Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på sanitærinneordningen. Ingen tegn til avvik på befaringsdagen eller tegn som tilsier straksbehov.</p>	

6.16 Trapp: Innvendige trapper

Beskrivelse	
Innvendige trapper er av tre i åpen og lukket utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Trappene fremstår med synlig bruks slitasje i trinn.</p> <p>Videre er det ikke montert håndlist på vegg som er et forskriftskrav.</p> <p>Utover dette vurderes innvendige trapper å fylle sin tiltenkte funksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Håndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p> <p>Vedlikehold må påregnes.</p>	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige vannrør er av plast / kobber	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Anlegget har automatsikringer og hovedsentrall er plassert i teknisk rom / vaskerom. Automatsikringer med hovedsikringer i intervallet 63 - 650 A. Videre er det undersentraller i ridehall og stall.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Samsvarserklæringer er ikke fremlagt / forevist. Det gjøres oppmerksom på at huseier har et ansvar å oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker, ved el-arbeider som er utført etter 1.juli 1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	
Det registreres at deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufaglært montasje hvor det blant annet registreres stedvis ufullstendig innfesting på kabler. Det registreres berøringsfare ved el.pkt. på kjøkken i tilknytning til kafeteria.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe av typen luft til luft	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ikke opplysninger om det er utført periodisk vedlikehold.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.21 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	Teknisk rom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2025
Størrelse	ca 300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Det ble ikke registrert tegn til svikt. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at bereder står i et rom med sluk men rommet er ikke oppbygd som et våtrom. Tilstandsgrad er gitt isolert for bereder.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er installert et mekanisk avtrekk i tilknytning til teknisk rom / vaskerom i 1.etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Sentral er etablert i et lukket rom uten kjent tilgang og lot seg ikke kontrollere. Det foreligger ingen opplysninger om det er utført periodisk vedlikehold på anlegget.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.23 Våtrom: Bad hovedleilighet

Det er behov for totalreovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktnmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet opplyses innredet i 2005 og har flislagt gulv og veggflater. Innredningen består av et servantskap med servant, toalett og åpen dusj. Rommet har mekanisk avtrekk.	
Ved enkel nivellering registreres det lokalt fall på gulv mot sluk i tilknytning til nedsenket gulv i dusjen. Øvrig del av gulvet er flatt og har delvis fall mot dør. Det registreres riss / sprekker i flis og flisfuger på gulv og på vegg i dusjsonen. Ved fuktsøk registreres det fukt og synlig tegn til fuktskade. I sluk og i tilknytning til rørgjennomføringer i vegg under servant ble det ikke påvist bruk av membran.	
Badet tilfredsstillende ikke krav til fuktsikkerhet og oppgradering må påregnes. Skjulte skader i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalreoveres.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.24 Våtrom: Bad 1. etasje hybelleilighet.

Det er behov for totalreovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet opplyses oppgradert i 2001 og har vinyl på gulv og våtromsplater på vegg. Innredningen består av dusj med forheng, veggmontert servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres mekanisk.	
Gulvet er tilnærmet flatt og det er som en følge av dette etablert en avgrensning på gulv mot sluket i dusjsonen. Øvrig del av gulvet har følgelig ingen avrenningsmulighet til sluket. I tillegg er det sprekker i vinylbelegget ved forhøyning ved dørterskel og i et område ved vaskemaskinen. I tillegg er det synlig fuktbelastning og svelling på våtromsplater. Ved fuktkontroll i åpen veggkonstruksjon fra tilstøtende teknisk rom / vaskerom, ble det ikke registrert fuktravik. Det er grunn til å tro at dette skyldes at våtrommet ikke er benyttet aktivt de senere år.	
Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalreoveres.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.25 Teknisk rom / vaskerom hovedleilighet.

Beskrivelse

Teknisk rom i bygget / leiligheten benyttes i tillegg som et vaskerom. Rommet har flislagt gulv og malte veggflater. Innredningen består av sikringskap med hovedfordeling, beredere og opplegg for vaskemaskin. Videre er det diverse stoppekraner for vann i rommet. Rommet ventileres med et mekanisk avtrekk.

Oppsummering

TG-2

Det er etablert et sluk i rommet ved vaskemaskinen, men gulvet har stedvis fall fra sluket. Videre registreres det fuktmerker i nedre del av vegg ved vaskemaskinen. Rommet er ikke oppbygd som et våtrom og det ble blant annet ikke påvist bruk av membran. Bruken må følges tilegnes deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet tilfredsstiller ikke krav til fuktsikkerhet og bruken må tilegnes deretter.

6.26 Kjølerom

Beskrivelse

I tilknytning til kafeteriaens kjøkken er det etablert et kjølerom. Aggregatet står i veggskille mot tilstøtende toalettrom som blir tilført varme fra aggregatet ved bruk av kjølerommet.

Oppsummering

TG-2

Kjølerommet er ikke oppbygd som et rom i rommet og faren for kondensering er tilstede. I tilknytning til vegg på tilstøtende toalettrom registreres det fuktmerker som blant annet kan skyldes kondensering. Vinylbelegg på gulv i kjølerommet har skader og tiltak må påregnes.

Kjøleaggregatet var ikke i drift på befaringdagen og tilstanden er på bakgrunn av dette høyst usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som en følge av registrerte fuktmerker anbefales det videre ytterligere kontroll. Utvidet kontroll krever destruktive inngrep noe som ikke ble utført på befaringdagen. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

6.27 Rensing av avløpsvann

Beskrivelse

I tilknytning til administrasjonsbygget er det etablert et anlegg for behandling av avløpsvann fra bygget. Bygget er delvis nedsenket i terreng og har en oppbygning med støpt betong som er innvendig isolert med styroform (isopor). Over dette en enkel trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående kledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp. Adkomst inn til renseanlegget er via luke / plassbygd dør.

Det opplyses at det er skiftet motor på enheten i 2023 og anlegget er under jevnlig tilsyn. Det utføres jevnlig vedlikehold for å opprettholde tiltenkt funksjon. Dert anmerkes at det ikke er etablert låsbare dører inn til det roterende anlegget noe som anbefales med tanke på at det kan ved uhell oppstå skade på 3. person.

Videre er det skade på takets papptekking slik at tekkingen ikke har tiltenkt funksjon. Tiltak må påregnes.

6.28 Innvendige overflater i administrasjonsbyggets ridehall

Beskrivelse

I ridehallen er det panelte vegg og himlingsflater.

Oppsummering

TG-2

Det ble registrert at det er fukt og råteskade på deler av den panelte veggflate i ridehallen. Utskifting av skadet panel må påregnes og i den forbindelse anbefales det å foreta en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskade, noe som ikke kan utelukkes. Videre registreres det løse panelbord på vegg og i himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger må påregnes. Omfanget av dette lar seg ikke avdekke før ytterligere undersøkelser og destruktive inngrep. Videre må det iverksettes tiltak for å sikre god ventilering av hallen og vurderes tiltak for å begrense ytterligere fuktbelastning på innvendige overflater i hallen.

6.29 Ridehall



Frittstående ridehall

Beskrivelse

Bygget er oppført i 2005 og er fundamentert på ringmur av støpt betong. Hovedkonstruksjonen / bærende konstruksjoner er oppført av stål. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Bygget er kledd med isolerte sandwichelementer. Det er montert to kjøreporter av metall og det er innlagt strøm i bygget.

Det registreres innvendig i ridehallen at det er fukt og råteskade i "vante" som en følge av at trevirke stå direkte ned på grunn. Utskifting på påregnes. Ved utvendig visuell besiktigelse er det flere trykkskader på sandwichelementer som krever vedlikehold.

På deler av yttertaket mangler det renner som en følge av skade / nedbøyning. Dette trolig som en følge av tidvis ising i renner. Komplettering må påregnes.

Videre registreres det at utvendig beslag over ringmur har stedvis løsnet / mangler. Dette har ført til forvitringsskader på ringmur.

Kjøreporter fremstår med et behov for vedlikehold.

Utover dette ble det ikke registrert forhold som fremstår som vesentlig.

6.30 Stall



Stall med hestebokser

Beskrivelse

Stallen opplyses oppført i 1990 med støpt plate på mark med et hovedplan og loftsetasje som benyttes som et lager areal.

Hovedkonstruksjonen er av tre som er utvendig kledd med stående kledning.

Taket har saltaks form og er tekket med metallplater.

Ytterdører i tett utførelse og vinduer med 2-lags glass.

Bygget har innlagt vann og avløp og elektrisitet. Bereder på ca 200 liter fra byggeåret.

Mekanisk ventilasjon.

Innvendige veggflater er av plater og malt panel. Malt panel i himling.

Bygget er innvendig innredet med stallplass for ca 40 hester og arealer for oppbevaring av utstyr og ivareta stell / vask av hester.

I deler av bygget er det påkostet standard på innredningen og det er områder for oppbevaring av utstyr, flislagte gulvflater.

Det opplyses at det etter byggeåret er skiftet innvendig innredning og foretatt jevnlig vedlikehold. Uavhengig av dette er det enkelte bygningsdeler som fremstår med synlig slitasje.

Herunder kan det nevnes at det er slitasjeskader på støpte betonggulv og da spesielt i tilknytning til ytterdører / porter, hestebokser og gangbaner for hestene.

Videre er det behov for utskifting av skadet vindusglass, skifte takrenner med skade, snøfangere med skade og behov for en generell utvendig overflatebehandling.

Utover dette fremstår bygget å være i bygningsmessig tilfredsstillende stand.

6.31 Flislager



Flislager

Beskrivelse

Bygget er oppført på et ukjent tidspunkt på grunnmur av støpt betong.

Over dette en enkel uisolert trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående kledning.

Taket har pulttaks form og er tekket med papp.

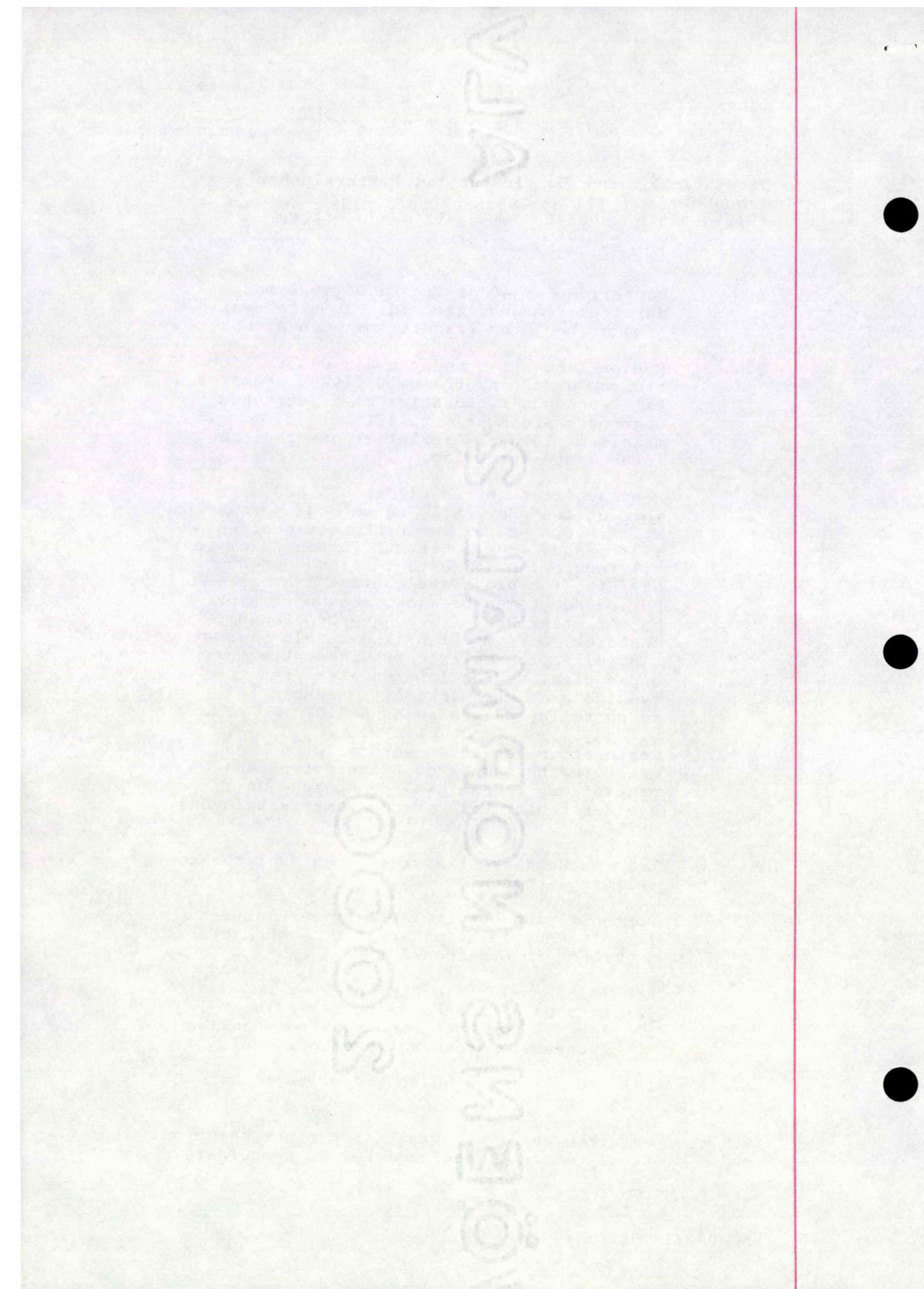
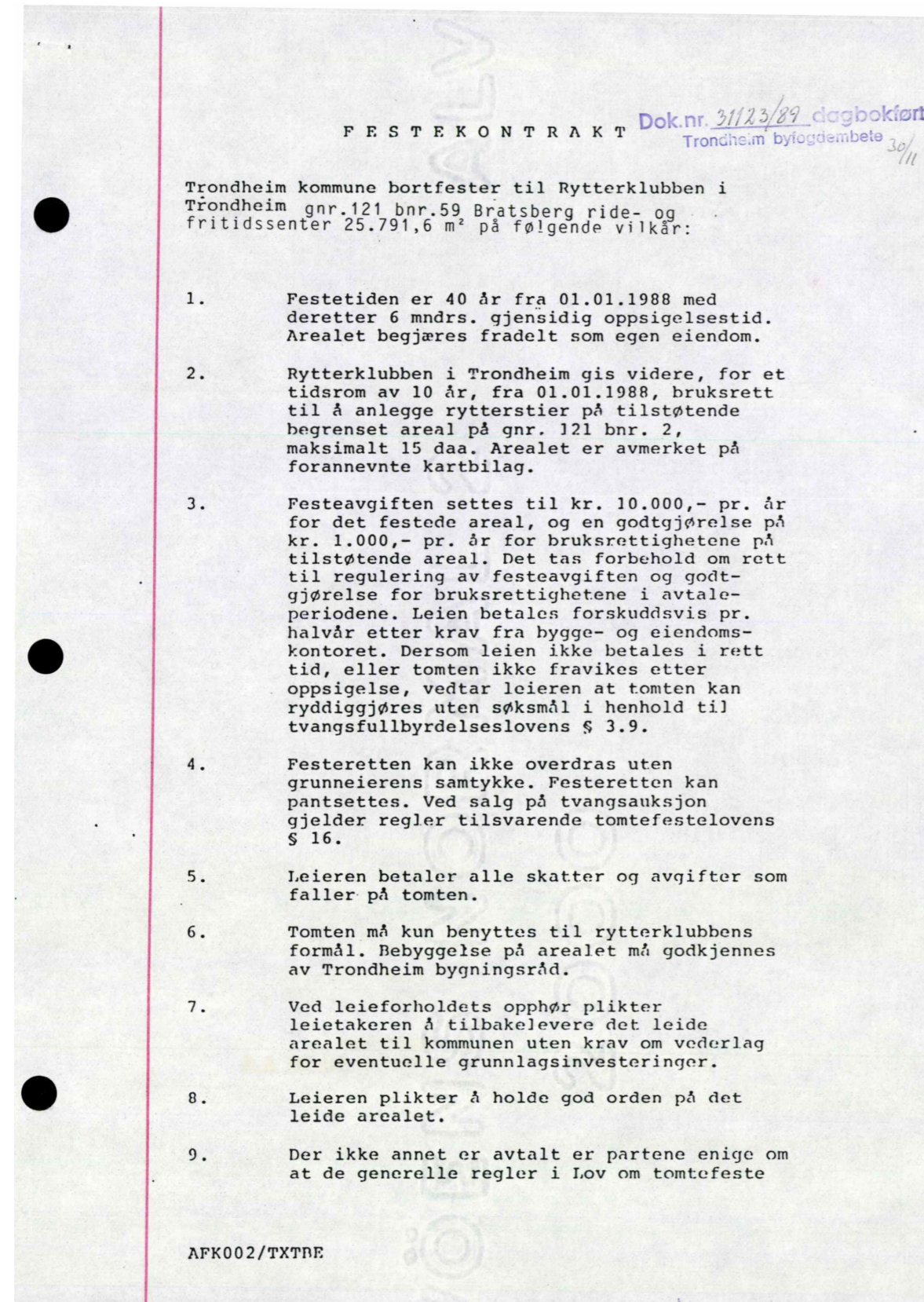
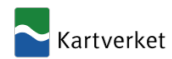
Bygget benyttes for lagring av spon til strø og spon / hestegjødsel.

Bygget fremstår med et behov for utvendig vedlikehold men utover dette i bruksmessig tilfredsstillende stand.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme





2

av 30.05.1975 skal gjelde også for omhandlede avtale så langt den passer.

Trondheim, ^{13/6} 1989

<p>Som bortfester Trondheim kommune</p> <p><i>[Signature]</i> TRONDHEIM KOMMUNE Byråds- og administrasjonsdirektøren</p>	<p>Som fester Rytterklubben i Trondhjem</p> <p><i>[Signature]</i> styreformann fødselsnr.: 030560 adresse: TILLENHAGEN 58 7075 TILDE</p> <p><i>[Signature]</i> styremedlem fødselsnr.: 250842 adresse: SKOOSLEEN 7 7522 KUMMAHARANE</p>
--	---

AFK002/TXTBE



ALVÖENS NORMAL 2
2000



Elektronisk arkivdel 140
5 SEPT 2014
14/1189-3 U off. §

Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Festekontrakt

Innsenders navn (rekvirent):
Trondheim kommune, Eierskapsenheten
Adresse:
Postboks 2300 Sluppen
Postnummer:
7004 Poststed:
Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.
942110464 Ref.nr.

Doknr: 869619 Tinglyst: 10.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	Trondheim	121	59	

Beskaffenhetsnr.
 1 Bebygg 2 Ubebygg Tomtens areal:
24073 m2 Tomteverdi:
kr. 250.000,-

Hva skal grunnen brukes til:
Bollg- Fritids- Forretning/
 B eiendom F eiendom V kontor I Industri L Landbruk K Off.vei A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
942110464	Trondheim Kommune	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
020246	Bård Andersen	1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 20.311,-

5. Festetid ²⁾

Antall år	Regnet fra - dato
40	01.09.2014

6. Panterett for festeavgiften ³⁾

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁴⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.
Festeretten kan ikke overdras uten bortfester (Trondheim kommune, org.nr. 942110464) samtykke. Framfeste av festeretten kan ikke skje uten bortfester (Trondheim kommune, org.nr. 942110464) samtykke.

Denne festekontrakt gjelder endringer i forhold til opprinnelig festekontrakt 31123/30.11.1989 hva gjelder forlengelse av festetid og endring av festeavgift m.v.

Dato: 04.09.2014 Bortfesterens underskrift: *Ragnhild Børner* Festerens underskrift: *Bård Andersen*

Statens kartverk Tinglysing Oppdatert mai 2009 Side 1 av 3



8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Feste-kontrakten er i samsvar med:	Datert	
<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev		
<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.

Regulering av festeavgift

Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15
 Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:
Festeavgiften skal reguleres hvert femte år i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne oppheves, med basis i november 2013. Avgiften reguleres første gang i november 2018, med fakturering fra januar 2019.

Innløsningsrett

Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI
 Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:
Fester har ikke rett til innløsning.

Overdragelse og pantsettelse

Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsfølger. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.

Vilkår til fordel for panthavere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
Fester
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt tariffmessig meglervisjon)

Tvister etc.

Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Elektronisk kommunikasjon

Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Tomten kan kun benyttes til formålet hestesportanlegg.
Fester betaler alle skatter og avgifter som faller på tomten.
Ved festeforholdets opphør, plikter fester å tilbakelevere festetomten til bortfester uten krav om vederlag for eventuelle grunnlagsinvesteringer.
Leier plikter å holde god orden på festetomten.

Dato: 04.09.2014 Bortfesterens underskrift: *Ragnhild Børner* Festerens underskrift: *Bård Andersen*

Statens kartverk Tinglysing Oppdatert mai 2009 Side 2 av 3



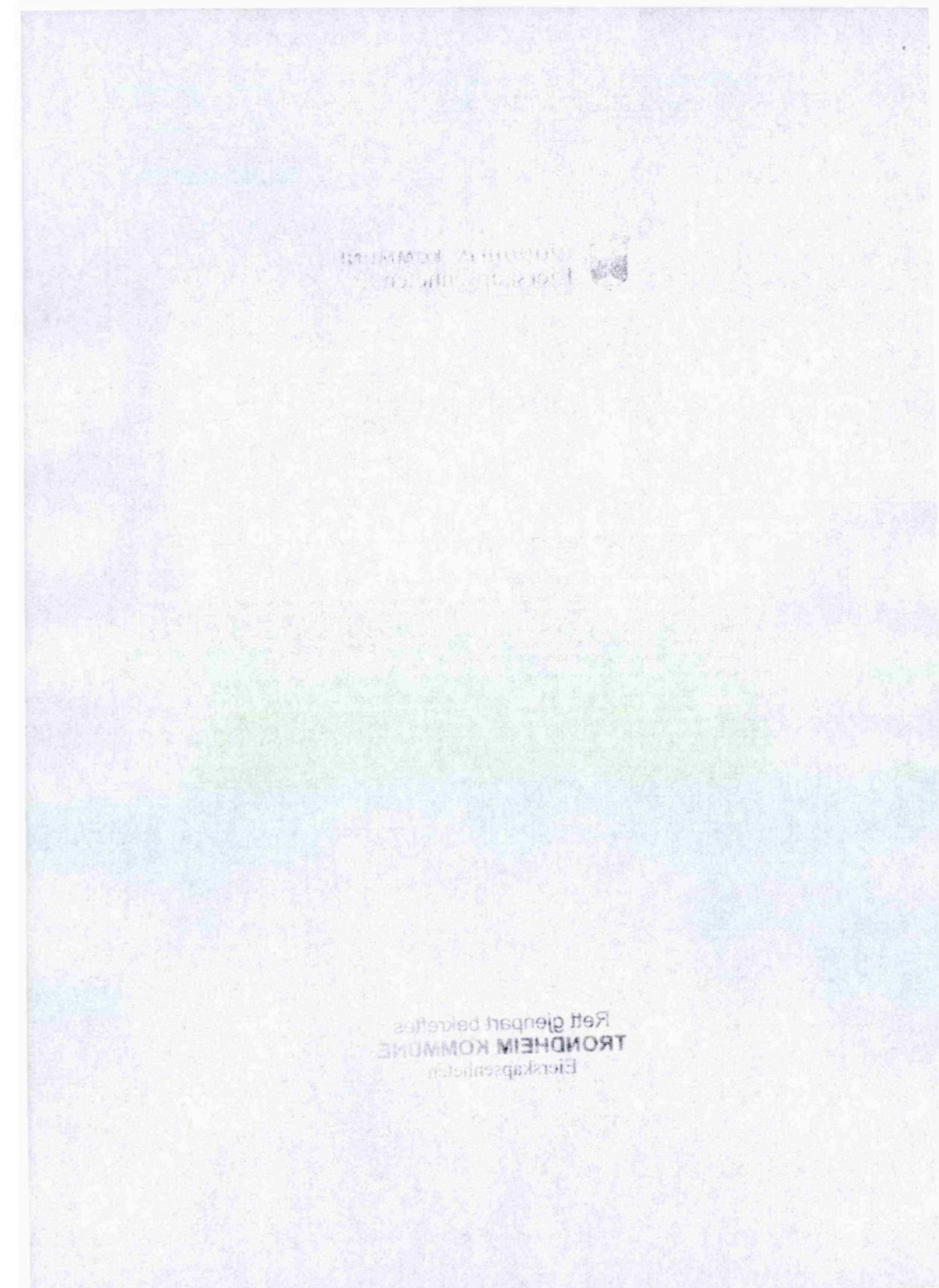
Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.


9. Underskrifter	
Sted <i>Trondheim</i>	Dato <i>04.09.2014</i>
Bortfesters underskrift <i>Ragnhild Børmer</i>	Gjentas med blokkbokstaver RAGNHILD BØRMER
Sted <i>Trondheim</i>	Dato <i>04.09.2014</i>
Festers underskrift <i>Bård Andersen</i>	Gjentas med blokkbokstaver BÅRD ANDERSEN
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- 1) Med framfeste er ment feste forhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjete på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfall festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/kisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Rett gjenpart bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
G. Kaasbe U



 **TRONDHEIM KOMMUNE**
Eierskapsenheten

Statens kartverk Tinglysingen

N-3507 HØNEFOSS

Rett gjenpart bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
Ragnhild Børner

Vår saksbehandler Ragnhild Børner	Vår ref. 14 /9896/213// oppgis ved alle henv.	Deres ref.	Dato 27.03.2014
--------------------------------------	---	------------	--------------------

Fullmakt - signaturer ved tinglysing av dokumenter

Ordføreren i Trondheim kommune gir med dette Eierskapsenheten ved

enhetsleder Kjetil Mjøsund
avdelingsleder Gunn Kristin Moen Enge
avdelingsleder Ragnhild Børner

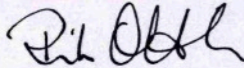
Fullmakt til hver for seg å underskrive tinglysningsdokumenter på vegne av Trondheim kommune (1601).


Eierskapsenheten forvalter eierskapet til Trondheim kommunes bebygde og ubebygde eiendommer og arealer.

Dokumenter som vil være aktuelle for tinglysing fra Eierskapsenheten er for eksempel:

- Skjøter
- Hjemmelsklæringer
- Pantobligasjoner
- Erklæringer/ avtaler som bl.a. omhandler rettigheter i forhold til offentlig infrastruktur
- Kjøpekontrakter
- Festekontrakter
- Leieavtaler

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Rita Ottervik
ordfører

 **TRONDHEIM KOMMUNE**
Eierskapsenheten

Jeg erklærer herved at fullmakten fortsatt gjelder.
Ragnhild Børner

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 97 74 34 00


Telefaks: +47

Organisasjonsnummer: NO 942 110 464


E-postadresse: eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/eierskap/

5467914

 **TRONDHEIM KOMMUNE**
Eierskapsenheten

Rett gjenpart bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
Ragnhild Børner


Rita Ottervik
ordfører

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 97 74 34 00

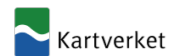
Telefaks: +47

Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

E-postadresse: eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no


Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/eierskap/

5467914



Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Trondheim Rideklubb		 Doknr: 1035982 Tinglyst: 26.11.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Adresse: % Lef Lihaug			
Postnummer: 7540	Poststed: Kløbu		
Fødselsnr./Org.nr. 883 267 362	Ref.nr.		

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	Trondheim	121	59	
-	-	123	11	
-	-	123	10	

Beskaffenhet: 1 Bebyggd 2 Ubebyggd Tomtens areal: est. 28464 Tomteverdi: kr. 260.000

Hva skal grunnen brukes til:

Bolig- F eiendom F eiendom V kontor I Industri L Landbruk K Off.vei A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. 94 211 0464	Navn Bard Andersen	Ideell andel
-----------------------------------	-----------------------	--------------

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. 883 267362	Navn Trondheim Rideklubb	Ideell andel
----------------------------------	-----------------------------	--------------

4. Festeavgift pr. år

kr 1.000,-

5. Festetid ²⁾

Antall år 31	Regnet fra - dato 01.10.2014
-----------------	---------------------------------


6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾

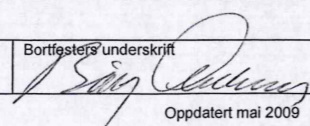
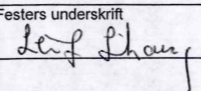
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

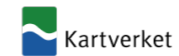
7. Supplerende tekst. ⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

 Rett kopi bekreftes:

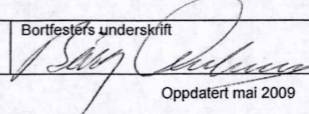
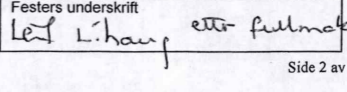
Dato: 12.11.2014 Bortfesterens underskrift:  Festerens underskrift:  *ette fullmaket*

Statens kartverk Tinglysing Oppdatert mai 2009 Side 1 av 3



8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Feste-kontrakten er i samsvar med:	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 <input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI <input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: <i>Fester har ikke rett til innløsning</i>		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsfølger. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <i>Fester</i> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprike av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vermeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	<i>Tomten kan kun benyttes til formålet hestesportsanlegg. Fester betaler alle skatter Ved festerforholdets opphør, plikter fester å tilbakeføre festetomten til bortfester uten krav til om vederlag for eventuelle grunnlagsinvesteringer. Leier plikter å hold god orden på festetomten</i>		

Dato: 12.11.2014 Bortfesterens underskrift:  Festerens underskrift:  *ette fullmaket*

Statens kartverk Tinglysing Oppdatert mai 2009 Side 2 av 3



Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted Trondheim	Dato 12.11.2014
Bortfesterens underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver BÅRD ANDERSEN
Sted Trondheim	Dato 12.11.2014
Festerens underskrift Leif Lihaug (etter fullmakt)	Gjentas med blokkbokstaver LEIF LIHAUG
Sted	Dato
Grunneier samtykke se grunneiers kommentar og underskrift på leieavtalen.	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjete på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innlases. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfall festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettstiftelser som er gjenstand for tinglysning, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Statens kartverk Tinglysning Oppdatert mai 2009 Side 3 av 3



Trondheim, 04. september 2014.

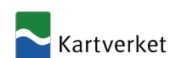
Som utleier Bård Andersen Født 02.02.46 Bostadvegen 323 7540 KLÆBU	Som leietaker Trondheim rideklubb, etter fullmakt Leif Lihaug Født 03.11.1953 Skomakervn. 19B 7540 KLÆBU
--	---

Trondheim kommune, org.nr 942110464, samtykker som hjemmelshaver og bortfester av gnr 121, bnr 59 til Bård Andersen, fnr. 020246 [redacted] i framfeste av festeretten til Trondheim Rideklubb, org.nr 883267362.

Trondheim kommune, Eierskapsenheten, 11.09.2014....

Ragnhild Børner
Avdelingsleder

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten



Rett gjenpart bekräftes
TRONDHEIM KOMMUNE
 Eierskapsenheten

Avtale om ledningsrettigheter og midlertidig bruk av areal

Mellom

Trondheim kommune (kommunen)

org.nr.: 942 110 464

og

Bård Andersen (grunneier)

fødselsnr.: 020246-21



er det i forbindelse med etablering av nytt vann- og avløpsanlegg på strekningen Amunddalen til Bratsberg, inngått følgende avtale:

1. Avtalebilag

Som bilag til denne avtalen gjelder følgende kart, tatt inn avslutningsvis i avtalen:

1. kart merket W19 datert 12.04.2019, som viser planlagt ledningstrasé og klausulert areal
2. kart merket W39 datert 12.04.2019, som viser midlertidig inngrep (anleggsbelte)

2. Ledningsrettigheter

- A. Grunneier gir kommunen rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de vann og avløpsledninger og nødvendige kummer som er planlagt over eiendommen, knr. 5001 gnr. 121 bnr. 82.

De planlagte vann- og avløpsledningene er vist med henholdsvis blå og rød farge på bilag 1. Kummer er vist med svart sirkel. Klausulert areal er vist med svart skravur. Kommunen har rett til å foreta mindre justeringer/ tilpasninger ved legging av ledningene.

- B. Grunneier gir kommunen rett til nødvendig adkomst til anlegget, både i forbindelse med legging av ledningene og ved fremtidig tilsyn, drift, vedlikehold og fornyelse.
- C. Grunneier og rettsfølger plikter å ta hensyn til ledningene med tilhørende kummer ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvinger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner skal ikke bygges nærmere enn 4 meter fra ledningene uten skriftlig tillatelse fra kommunen. Høytvoksende trær skal ikke plantes over eller nær ledningene, og overfylling skal begrenses til maksimum 3 meter fra ledningenes overkant.
- D. På landbrukseieendom tillates vanlig jordbruksdrift, uten masseforskyving.



Organisasjonsnummer: 942 110 464



3. Rettigheter - midlertidig inngrep (anleggsbelte)

- A. Grunneier gir kommunen rett til å foreta et midlertidig inngrep på eiendommen i anleggsfasen.

Aralet som omfattes av det midlertidige inngrepet utgjør ca. 4 270 m², og er vist med rød skravur på bilag 2.

- B. Grunneier gir kommunen rett til å oppbevare nødvendige anleggsmaskiner, redskaper, materiell m.v. på anleggsområdet så lenge anleggsarbeidene pågår.

Anleggsområdet vil bli avgrenset med sperregjerder/-bånd. All anleggstrafikk skal som hovedregel foregå innenfor anleggsbeltet. Matjord legges til side og ivaretas under anlegget.

Gjennomføringen av anlegget skal skje på en mest mulig skånsom måte.

Dersom drenering av matjorda påføres skader i forbindelse med anleggsarbeidene, skal grunneier påvise drenering, og kommunen utbedre skadene.

- C. Eventuelle gjerder/ innhengning flyttes midlertidig under anleggsarbeidene, og reetableres etter at anlegget er ferdig.
- D. Kommunen skal rydde og istandsette arealet når anlegget er ferdig.

4. Vegetasjon

Anleggsområdet ryddes for eventuelle trær/ skog og annen vegetasjon.

5. Erstatning

Kommunen skal betale erstatning for skader og ulemper som påføres grunneiers eiendom som følge av ledningsanlegget og anleggsarbeidene.

Takst

Det skal avholdes takst for å fastsette erstatningen. Taksten utarbeides av uavhengig takstmann med landbruksfaglig kompetanse. Kommunen besørger og bekoster innhenting av takst.

Kommunen betaler avsavnsrente på 3 %, fra tiltredelsesdato til endelig oppgjør skjer, jf. ekspropriasjonsrettsloven § 10.

Avtalskjønn

Dersom det ikke oppnås enighet om erstatningen, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn (avtalskjønn). Skjønnen begjæres i så tilfelle av kommunen, jf. skjønnsprosessloven § 4. Et eventuelt skjønn skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige regler og prinsipper.

Grunneiers nødvendige utgifter i anledning skjønnsaken dekkes av kommunen i henhold til skjønnsprosessloven § 54.

Kommunen betaler avsavnsrente som fastsettes av skjønnsretten, fra tiltredelsesdato til endelig oppgjør skjer, jf. ekspropriasjonsrettsloven § 10.

19/6149 (101540/19)

Organisasjonsnummer: 942 110 464



Attestert kopi av dok.nr. 2021/267986/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:59

Side 3 av 4

6. Generelle avtalevilkår

A. Tiltredelse

Kommunen kan umiddelbart etter begge parters signatur på avtalen utføre arbeid på eiendommen som beskrevet i pkt. 2, 3, og 4.

B. Ledninger

Nødvendig omlegging av eksisterende ledninger, herunder elektriske ledninger, vann- og avløpsledninger, drensledninger og grøfter med eventuelle kummer som vil berøres av anleggsarbeidet, utføres uten kostnad for grunneier.

Eventuell separering av private avløpsledninger, tilknytning til offentlige ledninger o.l. omfattes ikke av denne avtalen.

C. Sikring av gjenstander m.v.

I tilfelle det er gjenstander m.v. som grunneier ønsker å ta vare på eller sikre, på eller i nærheten av arealet som berøres av anlegget, må dette være utført av grunneier før anleggsstart på eiendommen.

D. Anleggsskader

For eventuelle anleggsskader som påføres eiendommen, og som ikke blir utbedret i forbindelse med anleggsarbeidene, betales erstatning etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

E. Tinglysing

Avtalens pkt. 2 kan tinglyses på eiendommen, knr. 5001 gnr. 121 bnr. 82.

Kommunen dekker kostnadene for tinglysing.

F. Godkjenning

Denne avtalen er for kommunen bindende ved underskrift av enhetsleder ved Eierskapsenheten.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer med ett til hver av partene.

Trondheim, den 29.07.19

Siri A. Rasmussen

Siri A. Rasmussen
enhetsleder Eierskapsenheten
Trondheim kommune



Saksbehandler: Ellisif Engum Mostad

19/6149 (101540/19)

Organisasjonsnummer: 942 110 464

Trondheim, den 27-2019

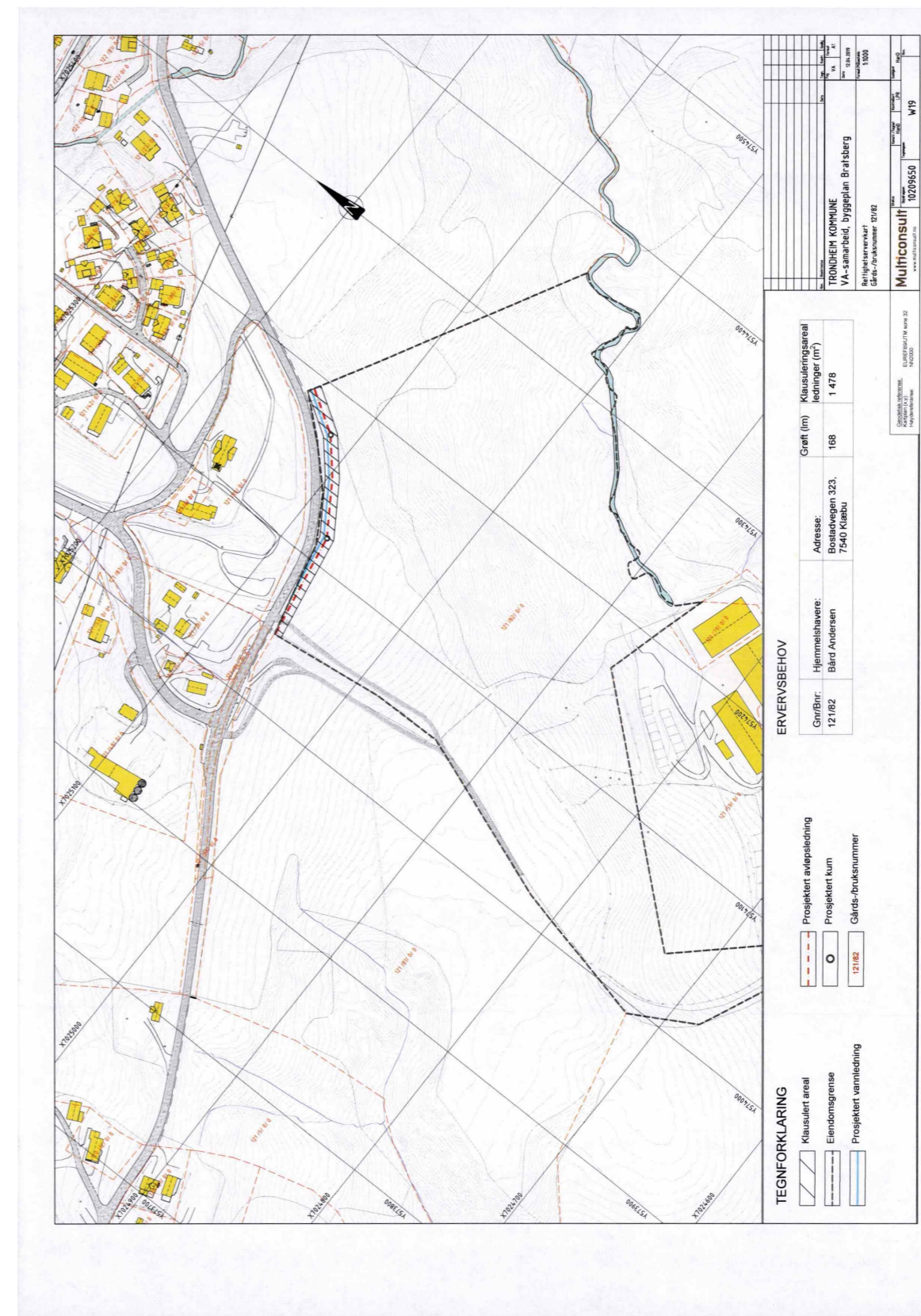
Bård Andersen

Bård Andersen
grunneier




Attestert kopi av dok.nr. 2021/267986/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:59

Side 4 av 4





 **Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon**

Mellom **TrønderEnergi Nett AS** org.nr NO-978 631 029 (nedenfor kalt Nettselskapet) og **Bård Andersen** (fødselsnummer 020246 [redacted]) som eier og hjemmelshaver av gnr 123 bnr 10 i Trondheim kommune (nedenfor kalt Grunneier), er det inngått slik avtale om rettighetsverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr **2284**, adresse: Bratsberg ride- og fritidssenter er vist på tegning nr **T-2014** datert **31.05.2011**

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTSELSKAPET SINE RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved Nettselskapet stedsvarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

Nettselskapet foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for og godkjent av bygningsmyndighetene.

1.2 Adkomst, transport og ferdsel

Nettselskapet skal til enhver tid ha adkomst til nettstasjonen. Hvis grunneier setter opp hindringer av permanent art (for eksempel gjerde, bom eller port) som sperrer adkomst til nettstasjonen, plikter grunneier å montere FG-godkjent låskasse som har Nettselskapet sin låssylinder.

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

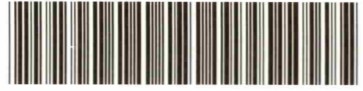
Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Nettselskapet sin transport eller ferdsel, er Nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.


Doknr: 645914 Tinglyst: 17.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TrønderEnergi AS
Rett kopi bekreftes
Aud Fløym

Dok.id.: K2.3.1 TrønderEnergi Sammen om kvalitet



Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg, for eksempel ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneieren varsle Nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader Nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Nettselskapet.

Når Grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom Nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis Nettselskapet sitt behov for nettstasjon faller bort, kan Grunneieren kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av Nettselskapet.

3. ERSTATNING

3.1 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av Nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. Skjønnsloven § 4 som påstevnes av Nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets Nettselskapet har

Dok.id.: K2.3.3-02	Utgave: 5.03	Sidenr: 2 av 3
--------------------	--------------	----------------

TrønderEnergi Sammen om kvalitet



Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående netstasjon

sitt hovedkontor overensstemmende med Lov om tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets Nettselskapet har hovedsete.

4.2. Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

S. Smellin den 23/10-2011 *TrønderEnergi* den 15.08.2011

Bård Andersen
Bård Andersen
Rune Malmø
TRØNDERENERGI NETT AS
Rune Malmo

TrønderEnergi AS
Rett kopi bekreftes
Rune Malmø

Dok.id.: K2.3.3-02	Utgave: 5.03	Sidennr: 3 av 3
TrønderEnergi Sammen om kvalitet		



TrønderEnergi AS
Rett kopi bekreftes



Attestert kopi av dok.nr. 2011/645914/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:54

Side 5 av 8

Maldokument Kabelanlegg - avtale

TrønderEnergi

KABELANLEGG

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg, mellom **Bård Andersen**, (fødselsnr: 020246[redacted] eier av eiendommen, gnr 123 bnr10 (grunneier) i Trondheim kommune og **TrønderEnergi Nett AS** (org.nr: NO-978 631 029) Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning T-2014

Trasélengde ca 100 m over eiendommen
Trasébredde ca 0,4 m
Grøftedybde ca 0,5 m

Pkt. 1
Grunneieren gir **TrønderEnergi Nett AS**:

- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et ..24 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget

Pkt. 2
Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved sprengning, nedsetning av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal **TrønderEnergi Nett AS** kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av Trondheim Energi Nett AS. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

Pkt. 3
For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler **TrønderEnergi Nett AS** en engangserstatning på

kr 1000, -kroner.ettusen 00/100

som utbetales når denne avtalen er tinglyst. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som **TrønderEnergi Nett AS** måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4
Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. **TrønderEnergi Nett AS** betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

TrønderEnergi AS

Trondheim, 23/6-2011

Rett kopi bekreftes

Grunneier

TrønderEnergi Nett AS

Dok.id.: TENT_KP.1.1-04	Utgave: 2.06	Skrevet av: Olav Hårstad	Godkjent av: Nilsen, Ole Bjørn	Sidenr.: 1 av 1
----------------------------	-----------------	-----------------------------	-----------------------------------	--------------------

TrønderEnergi Nett TrondheimAS Sammen om kvalitet



Attestert kopi av dok.nr. 2011/645914/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:54

Side 6 av 8

Maldokument Kabelanlegg - avtale

TrønderEnergi

KABELANLEGG

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg, mellom **Bård Andersen**, (fødselsnr: 020246[redacted] eier av eiendommen, gnr 123 bnr10 (grunneier) i Trondheim kommune og **TrønderEnergi Nett AS** (org.nr: NO-978 631 029) Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning T-2014

Trasélengde ca 100 m over eiendommen
Trasébredde ca 0,4 m
Grøftedybde ca 0,5 m

Pkt. 1
Grunneieren gir **TrønderEnergi Nett AS**:

- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et ..24 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget

Pkt. 2
Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved sprengning, nedsetning av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal **TrønderEnergi Nett AS** kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av Trondheim Energi Nett AS. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

Pkt. 3
For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler **TrønderEnergi Nett AS** en engangserstatning på

kr 1000, -kroner.ettusen 00/100

som utbetales når denne avtalen er tinglyst. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som **TrønderEnergi Nett AS** måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4
Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. **TrønderEnergi Nett AS** betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

TrønderEnergi AS

Trondheim, 23/6-2011

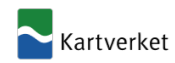
Rett kopi bekreftes

Grunneier

TrønderEnergi Nett AS

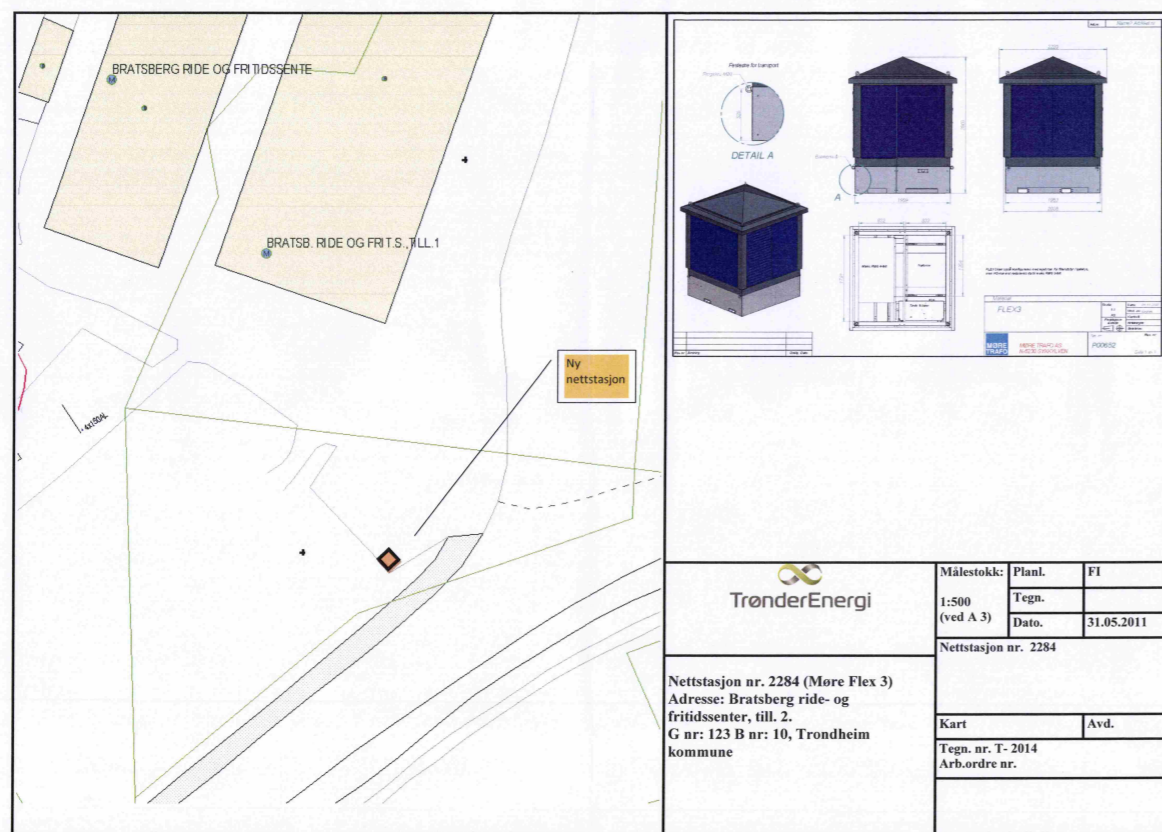
Dok.id.: TENT_KP.1.1-04	Utgave: 2.06	Skrevet av: Olav Hårstad	Godkjent av: Nilsen, Ole Bjørn	Sidenr.: 1 av 1
----------------------------	-----------------	-----------------------------	-----------------------------------	--------------------

TrønderEnergi Nett TrondheimAS Sammen om kvalitet



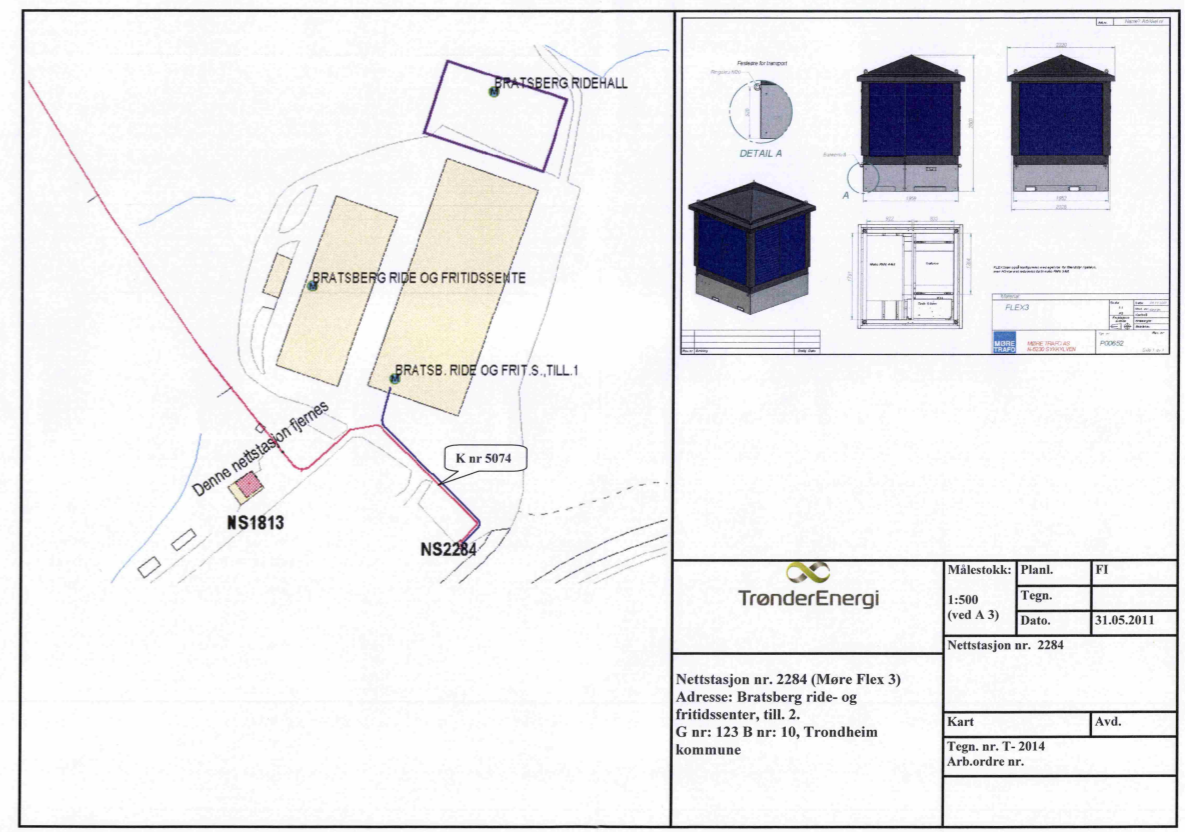
Attestert kopi av dok.nr. 2011/645914/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:54

Side 7 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2011/645914/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:54

Side 8 av 8





Attestert kopi av dok.nr. 1989/32430/107
Attestingstidspunkt 2026-04-09 10:53

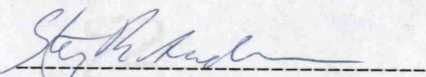
Side 1 av 2

ERKLÆRING


REGISTRERT
1 3. 12. 89
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 32430

Trondheim Kommune fritas for ethvert ansvar i forbindelse med at bekken er lagt i rør under fremtidig ridehall, som oppføres av Rytterklubben i Tronhjem, i Amunddalen, Bratsberg, på eiendommen gnr.121 bnr. 59 og gnr. 123 bnr.9.

Trondheim 1. april 1989.
For Rytterklubben i Tronhjem



Stig R. Andresen
formann


Doknr: 32430 Tinglyst: 13.12.1989 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 1989/32430/107
Attestingstidspunkt 2026-04-09 10:53

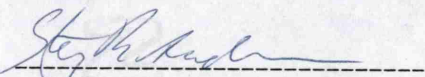
Side 2 av 2

ERKLÆRING

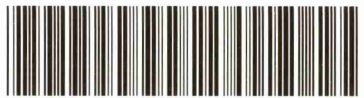
REGISTRERT
1 3. 12. 89
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 32430

Trondheim Kommune fritas for ethvert ansvar i forbindelse med at bekken er lagt i rør under fremtidig ridehall, som oppføres av Rytterklubben i Tronhjem, i Amunddalen, Bratsberg, på eiendommen gnr.121 bnr. 59 og gnr. 123 bnr.9.

Trondheim 1. april 1989.
For Rytterklubben i Tronhjem



Stig R. Andresen
formann


Doknr: 32430 Tinglyst: 13.12.1989 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2344/10

Martin Fiskvik AS
Tempeveien 41

FERDIGATTEST

N-7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ola Halle

Vår ref.
09/13867
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
M. Fiskvik

Dato
02.07.2010

Bratsberg ride- og fritidssenter, Ferdigattest for bruksendring og generell brannteknisk oppgradering

Byggested: **Bratsberg ride- og fritidssenter** Gnr./Bnr.: **121/59**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Martin Fiskvik AS**
Tiltakshaver: **Bratsberg Ridesenter**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Ridesenter**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.06.10.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 909/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkens gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

122551/10



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken

PNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Leiråkervegen 121, 7039 TRONDHEIM. Gnr. 123, bnr. 9, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260242
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Mads Kirkeslett

Partner / Jurist / Megler
970 59 235
mads@proaktiv.no



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler
90 50 20 04
jt@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no