

Velkommen til

# Vestre Rosten 52 A, 7072 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Vestre Rosten 52 A
# 7072 Heimdal

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 4 790 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 120 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 4 910 840,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Vertikaldelt tomannsbolig |
| Eierform | Fast eiendom |
| Byggeår | 1951 |
| BRA/BRA-i | 194 / 153 m² |
| Soverom | 3 |

Energimerke 

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Abbas Al-Rekabi**
Eiendomsmegler

+47 912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Vestre Rosten 52 A, 7072 Heimdal

**Registerbetegnelse**
Gnr. 316, Bnr. 333, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 4 790 000,- |
| Omkostninger | kr | 120 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 4 910 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 4 926 340,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 119 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 120 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 563,- pr. Januar 2025. Kommunale avgifter faktureres pr. mnd.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Fakturaene for januar og februar 2025 inkluderer ikke eiendomsskatt. Derfor kan faktureringsbeløpet være lavere enn normalt.

**Areal**
BRA - i: 153 m²
BRA totalt: 194 m²
BRA-e: 4 m²
TBA: 34 m2

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Fast eiendom

**Boligtype**
Vertikaldelt tomannsbolig

**Parkering**
Egen garasje samt oppstillingsplass på egen tomt med rom for flere biler. Garasje ble bygd i 2006.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 556 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt med gruslagt innkjørsel og solrik hage.

**Byggeår**
1951 ifølge takstmann/kommunen.

**Innhold**
Kjeller: Trapperom, vaskekjeller og 3 stk. boder.

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, trapperom og utvendig bod.

2. etasje: Gang, bad, toalettrom og 3 stk. soverom.

Loft: Uinnredet loft.

**Standard**
Kjeller (ca. 41 m2):

Trapperom (7,7 m²):
Malt betonggulv. Malte murvegger og panel på vegg. Malt panel i himling.
Innredning: Røykvarsler. Trapp.

Vaskekjeller (8,1 m²):
Malt betonggulv. Malte murvegger. Malt murpuss i himling.
Innredning: Varmtvannsbereder. Kran og avløp for vaskemaskin. Åpen rørfordeling.

Bod (4,5 m²):
Malt betonggulv. Malte murvegger. Malt panel i himling.
Innredning: Diverse plassbygde hyller.

Bod (8,5 m²):
Malt betonggulv. Malte murvegger. Malt panel i himling.
Innredning: Diverse hyller.

Bod (9,2 m²):
Malt betonggulv. Malte murvegger og panel på vegg. Malt panel i himling.
Innredning: Sotluke.

1. etasje (ca. 49 m2):

Entré (11,5 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Varmepumpe. Panelovn. Trapp.

Stue (26,4 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Vedovn. Røykvarsler. Utgang til terrasse. Panelovn.

Kjøkken (9,5 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger og plater over benker. Malt panel i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i lakkert utførelse. Laminerte benkeplater med oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Lekkasjesikring og komfyrvakt. Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

2. etasje (ca. 44 m2):

Gang (7,1 m²):
Heltregulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Røykvarsler. Trapp. Loftsluke. Plassbygd skap.

Bad (3,2 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger med baderomsplater på vegger i dusjsonen. Plater i himling.
Rommet er innredet/utstyrt med dusjkabinett. Gulvmontert servantinnredning med profilerte fronter i lakkert utførelse. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speilskap over servantinnredningen. Reflektorovn på vegg over dør. Naturlig ventilering.

Toalettrom (0,9 m²):
Belegg på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Gulvmontert toalett. Plassbygd skap. Naturlig ventilering.

Soverom (5,9 m²):
Belegg på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Plassbygd innredning for oppbevaring med skyvedører.

Soverom (14,1 m²):
Heltregulv. Malt strie og malt panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Utgang til takterrasse.

Soverom (10,4 m²):
Laminat på gulv. Malt panel og malt strie på vegger. Plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Loft (ca. 19 m2):

Uinnredet loft (19,4 m²):
Heltregulv. Panel på vegger. Taktro i himling.

**Beliggenhet**
Vestre Rosten 52 A ligger fint til i et rolig og etablert boligområde ca. 10 min gange unna Heimdal sentrum. Her finnes det et stort utvalg av butikker og kafeer samt bibliotek, bank og frisør. Med meget kort vei til kollektivtrafikk og tilbudene i Heimdal sentrum, har du alt du trenger like i nærheten. Det er også kort vei til Tillerbyen med uttalige shoppingmuligheter. Trondheim sentrum er kun en kort busstur unna.

Fra boligen er det kort avstand til Saupstad Skistadion som er nærmeste inngangsport til Bymarka. Her finner man ypperlige turstier, lysløyper og ikke minst skiløyper om vinteren. Disse tar deg fra Saupstad og videre inn mot Granåsen, Rønningen, Grønlia, Elgsethytta mm. For barnefamilier er det kort vei til lekeplasser, fotballbaner, svømmehall, idrettshall og skiskytterstadion. Det er også en leke- og aktivitetspark bak huset, dette er et treffsted for naboer. Parken byr på grilling, bord, benker, pavilijong med lys, lekeapparater og trimelementer. Du kan spille fotball på sommeren og stå på skøyter på vinteren. Boligen er også innen gangavstand til 3T-Rosten som er et av Trondheims største treningssenter med flere badstuer, basseng, boblebad, velutstyrt trimrom og mye mer.

**Adkomst**
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli godt skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig som ble oppført i 1951 og er på 2 etasjer + kjeller og loft. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass, koblede vinduer og enkeltglass. Informasjon er innhentet fra takstmann.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1951, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Trondheim kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar knyttet til dette.

**Oppvarming**
Boligen varmes opp via varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

**Energimerking**
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse ihht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 og reguleres med plan -id r0012.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Til orientering:
Nabo i Vestre Rosten 50 C har sendt inn søknad i 2023 som omhandler tilbygg på eksisterende bygningsmasse med tilhørende garasje.
Kontakt megler for ytterligere informasjon.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 866 437,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 465 746,-.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Ellen Wenhaug og Arnfinn Wenhaug

**Heftelser og servitutter**
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 401342
Dato: 06.03.1951
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud  aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 12-02-2025 av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS.
Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 eller 3 fra takstmann:

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger ingen byggesak eller byggemeldte tegninger for bygget i mottatt meglerpakke. Dagens planløsning er derfor ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

Soverommet (5,9 m2) i 2. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rom-volum på minst 15 m3.

TG 3:
- Innvendig > Kjellertrapp
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG 2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

TG 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer - Kjeller
- Utvendig > Takterrasse
- Innvendig > Etasjeskiller - Soverom
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og

himling
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Kobber
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Støpejern
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vannledninger

For ytterligere informasjon henvises det til rapportens respektive punkter.

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger ingen byggesak eller byggemeldte tegninger for bygget i mottatt meglerpakke. Dagens planløsning er derfor ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

Soverommet (5,9 m2) i 2. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rom-volum på minst 15 m3.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

**Vedlegg**
- Tilstandsrapport datert 12.02.2025
- Egenerklæring datert 12.02.2025
- Energiattest
- Planskisse
- Tinglyst erklæring datert 06.03.1951
- Regulering m/bestemmelser
- Kommunekart

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler
Telefon: 912 71 757
Epost: abbas.al-rekabi@em1.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim








Eiendomsmegler 1
Til salgs
52A




MAGAZINE


























Miele














0 3







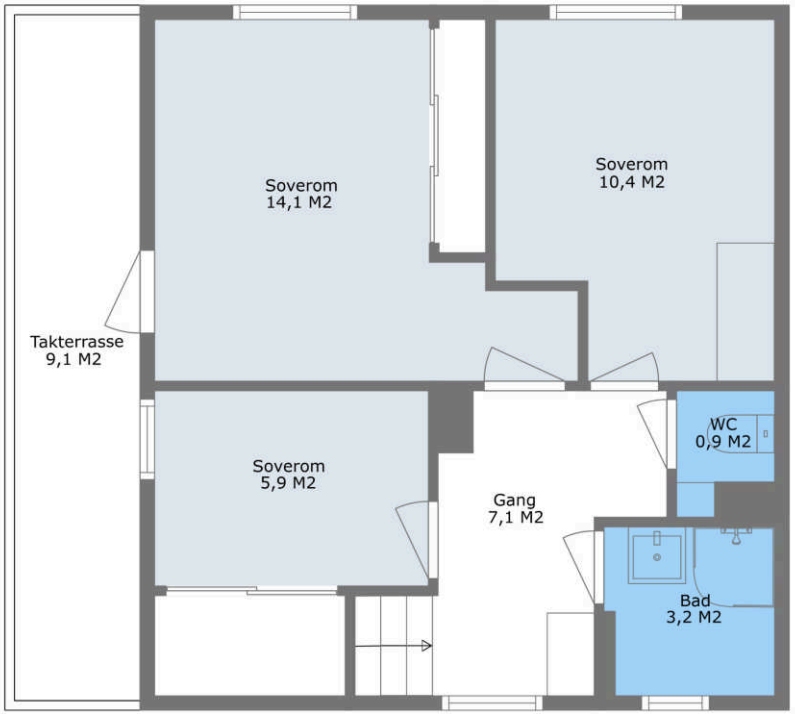






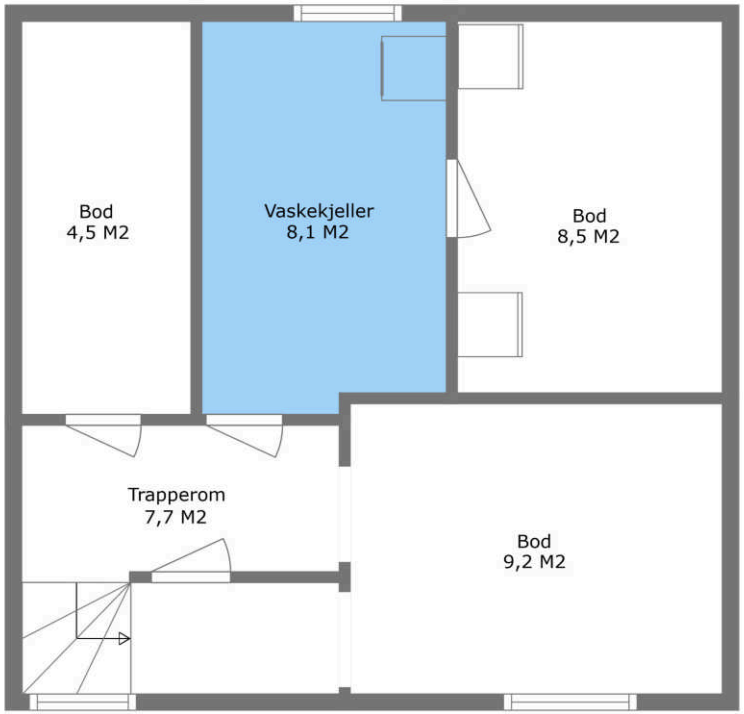

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.




VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.




Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

# Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig
Vestre Rosten 52 A , 7072 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 316, bnr. 333

**Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 153 m²**



**Befaringsdato:** 11.02.2025 **Rapportdato:** 12.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21667-1668 **Referansenummer:** PO5332

**Autorisert foretak:** VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim **Vår ref:**

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.


**Rapportansvarlig**

Ole-Einar Fjeldheim

Uavhengig Takstingeniør

of@verdi-analyse.no

482 13 674


VerdiAnalyse.





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).


© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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




**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000





# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

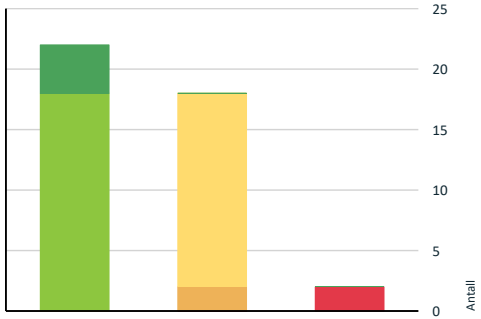
**Vertikaldelt tomannsbolig**

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen byggesak eller byggemeldte tegninger for bygget i mottatt meglerpakke. Dagens planløsning er derfor ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

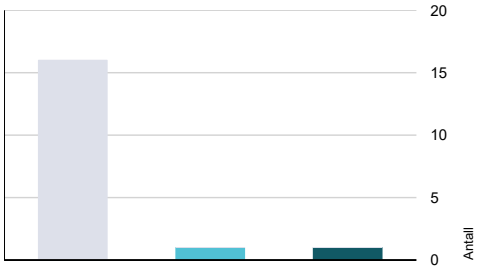
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Vertikaldelt tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Kjellertrapp** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - Kjeller** | Gå til side |
| **Utvendig > Takterrasse** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller - Soverom** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger - Kobber** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Støpejern** | Gå til side |



Vestre Rosten 52 A , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 333
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vannledninger** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
1951

**Kommentar**
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen består av betongstein som ble skiftet i forbindelse med oppgradering av yttertak med nytt undertak og ny opplekting i 2004. Undertak av impregnerte kartongplater (Brettex) i følge fremvist faktura. Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå pga manglende forsvarlig adkomstmulighet.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall og ble i all hovedsak skiftet i forbindelse med oppgradering av taktekkingen i 2004. Beslag på takflater er kun besiktiget fra bakkenivå pga manglende forsvarlig adkomstmulighet.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det registreres værslitasje og noe råte på ender av vindskier på gavlvegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ingen strakstiltak er nødvendig. Etablering av snøfangere på takflate over områder hvor folk ferdes anbefales for å unngå risiko for uventet snøras fra tak. Utskifting av vindskier på gavlvegg bør påregnes innen rimelig tid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.
Utvendige fasader ble oppgradert med 50 mm etterisolering , ny vindsperre og ny kledning i 2006.
Det er synlig lufting og musesperre i form av museband bak kledningen ved stikkprøvekontroll.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvise tørkesprekker i nedkant av trekledningen, særlig på fasade mot hagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Overflatebehandling og økt intervall for vedlikehold av trekledningen anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon er oppført som en sperrekonstruksjon med taktro. Kaldloftet har adkomst via loftsluke. Det er etablert heltregulv og panel på vegger.





Vestre Rosten 52 A , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 333
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

Lufting av undertak er utført over taktro i forbindelse med oppgradering av yttertak i 2006 i følge eier. Pga lagrede gjenstander på kaldloftet, er det begrenset mulighet for kontroll.

Ved fuktmåling i områder med eldre tørre fuktskjolder, ble det ikke registrert unormale fuktverdier, noe som tyder på at fuktmerkene stammer fra forhold før yttertaket ble oppgradert. Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales.



### TG 2 Vinduer - Kjeller

Kjelleren har koblede vinduer samt vindu med enkeltglass som er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjelleren er værslitt, videre har vinduer treg betjening.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig så lenge bruken av kjelleren ikke endres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Vinduer/balkongdører

1. etasje og 2. etasje har vinduer/balkongdører i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass som er datert 2004/2005/2006.

### TG 1 Dører

Ytterdør til boligen har profilert dørblad med 2-lags glassfelt og er datert 2006.
Ytterdør til utvendig bod har profilert dørblad og er av ukjent dato.

### TG 2 Takterrasse

Takterrassen er oppført som en trekonstruksjon over oppvarmet rom (entré) i 2006 i følge eier. Konstruksjonen er i all hovedsak lukket og kledd, med begrenset mulighet for kontroll, særlig mtp lufting av konstruksjonen. Det er asfaltpapp på gulv. Rekkverket består av tre. Det er avrenning fra gulv via renne og nedløp i front.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er innfestet med vinkler som er skrudd gjennom tettesjiktet, noe som kan føre til lokale utettheter. Det bemerkes fuktskjolder på veggflate i underliggende bod, ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Jevnlig tilsyn av utvendig bod for å avdekke ev. lekkasjer så tidlig som mulig anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

### TG 1 Terrasse

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon som ble oppgradert med drenerende masser under nye terrassebord på gulv av eier i 2023.

### TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp foran inngangspartiet, er av ukjent dato. Det er steinheller i trappetrinn.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av trebjelkelag over grunnmur. Nivellering av etasjeskiller er utført i stue og kjøkken med registrerte høydeforskjeller innenfor toleransekrav (+/- 5 mm ved måling av hele rom).

### TG 2 Etasjeskiller - Soverom

Etasjeskillere av trebjelkelag i soverommet (14,1 m2).

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på 12 målt over en lengde på 2 meter er målt i soverommet (14,1 m2)

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å få TG 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som ble rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2021.
Sotluke er plassert i kjelleren.
Det er tilkoblet en vedovn fra 2021 i stuen i 1. etasje.



Vestre Rosten 52 A , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 333
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren består av boder/vaskekjeller og trapperom med naturlig ventilering via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.
Det er fritt eksponerte betonggulv og murvegger. Yttervegger er isolert med sementullplater (tresonitt) samt pusset og malt.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av mur.
Det er utført fuktsøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

- Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner, saltutslag, stedvis løs murpuss og avflaking av maling. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

- Ved fuktmåling i trappevange registreres forhøyede fuktverdier (21,2 %). Årsak er sannsynligvis kapillært fuktopptrekk via murkonstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, så lenge rommene har åpne murkonstruksjoner mot terreng, og bruken er som i dag. Det gjøres oppmerksom på at naturlig ventilasjon i form av ventiler samt åpningsvindu er brukerstyrt og bør brukes aktivt gjennom forskjellige årstider.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre, er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Kjellertrapp

Innvendig kjellertrapp i tre, er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på én side av trappeløpet. (TG:3)
Det mangler håndløper på vegg på én side i trappeløpet. Videre bemerkes slitte overflater på trappetrinn samt spredte råteskader på trappevange mot yttervegg (TG:2)

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Etablering av rekkverk anbefales for å lukke avviket. Videre anbefales det å vurdere en større oppgradering av trappen pga tilstand og påviste avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende rekkverk i kjellertrapp.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater, er av varierende alder.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet ble oppgradert av eier i 2014 med nytt vinylbelegg på gulv, nye baderomsplater på vegger i dusjhjørne samt ny servantinnredning.
Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt panel på vegger og baderomsplater på vegger i dusjsonen. Himlingen er kledd med plater.

**Vurdering av avvik:**
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ufagmessig utførelse av baderomsplater i form av trapping mellom plater, videre er det ikke benyttet bunnlister for tilstrekkelig fuktforsegling av underkant på baderomsplater. Slik utførelsen fremstår i dag er baderomsplater utsatt for fuktopptrekk i nedkant ved ev. vannsøl.

Øvrige veggflater er kledd med panel, som er et uegnet materiale for bruk i våtrom, da trevirke vil være utsatt for fuktopptrekk ved ev. vannsøl.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer/tiltak bør vurderes opp mot en helhetlig oppgradering av rommet basert på rommets oppnådde alder og registrerte avvik. Videre bruk av dusjkabinett er en forutsetning til badet pusses opp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv. Høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk er målt til ca. 11 mm, videre er det etablert oppkant ved dør som et kompenserende tiltak for lite fall. Varmekilde i badet i form av reflektorovn montert på vegg over dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres enkelte sår på vinylbelegget på oppkant på vegg i dusjsonen, som sannsynligvis skyldes uhell ved montering av baderomsplater.





Vestre Rosten 52 A , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 333
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer/tiltak bør vurderes opp mot en helhetlig oppgradering av rommet basert på rommets oppnådde alder og registrerte avvik. Videre bruk av dusjkabinett er en forutsetning til badet pusses opp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Jernsluk fra byggeår i gulvet i dusjsonen. Synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og oppkant på vegger. Det er baderomsplater på vegger i dusjsonen som utgjør veggenes tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Vinylbelegget er ikke klemt til sluket med klemring. Overgang tettesjikt/sluk er derfor ikke tett.
- Det er ikke etablert bunnskinner i nedkant av baderomsplater, overgang vinylbelegg/baderomsplater er derfor ikke tilfredsstillende tett iht. monteringsanvisning. Videre er det ikke etablert baderomsplater i hele dusjsonens våte sone.
- Jernsluk fra byggeår har passert forventet levetid, videre er det rustangrep i sluket.

**Konsekvens/tiltak**
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Utskifting av sluk og utbedring av avvik på tettesjikt i våte soner må utføres for å unngå risiko for fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Videre bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk og jevnlig tilsyn/rengjøring av sluket må påregnes for å unngå høy vannstand i sluket, da dette vil forårsake fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet/utstyrt med dusjkabinett. Gulvmontert servantinnredning med profilerte fronter i lakkert utførelse. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speilskap over servantinnredningen. Reflektorovn på vegg over dør.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg. Tilluft via spalte under dørbladet.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Videre er det synlig tettesjikt i form av vinylbelegg. Det er utført fuktsøk på gulvflate rundt sluk og på vegger i dusjsonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på gulvflate ved sluket, ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner. Overgang sluk/tettesjikt er ikke tett som sannsynligvis er årsaken til forhøyede fuktindikasjoner i dette området.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av tilliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av rommet med skifte av sluk.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset med nyere kjøkkeninnredning i regi av eier i 2021.
Det er laminat på gulv. Malt panel på vegger og plater over benker. Malt panel i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i lakkert utførelse.
Laminerte benkeplater med oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap. Lekkasjesikring og komfyrvakt.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble oppusset i ca. 2005/2006 i følge eier. Toalettet ble skiftet av innleide håndverkere i 2014.
Det er belegg på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Gulvmontert toalett. Plassbygd skap. Naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Vestre Rosten 52 A , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 333
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast (rør i rør) i deler av kjeller, på kjøkkenet og frem til toalettrom ble skiftet av innleide håndverkere i 2021. Åpen rørfordeling er plassert i vaskekjelleren. Vanninntak og hovedstoppekran er plassert i bod i kjelleren.

#### TG 2 Vannledninger - Kobber

Synlige vannrør av kobber på deler av kjeller samt på badet er av eldre ukjent dato.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast på bad, kjøkken og i deler av kjeller er av nyere varierende dato.

#### TG 2 Avløpsrør - Støpejern

Synlige avløpsrør av støpejern i kjelleren er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

#### TG 0 Varmepumpe

Varmepumpe (luft til luft) er plassert i entré i 1. etasje.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskekjelleren. Tanken har fast el-tilkobling.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet og sikringer ble skiftet og oppgradert til nye automatsikringer i 2007. Det elektriske anlegget i 1. etasje ble rehabilitert i 2021 i følge egenerklæring. Sikringsskapet er plassert i trapperom i 1. etasje og inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Rapport uten avvik fra tilsyn (Det Lokale El-tilsyn) av det elektriske anlegget datert 10.04.2019 er fremvist.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1952 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Fremviste samsvarserklæringer:**
   **05.01.2023 - Ny kurs og installasjoner til varmepumpe.**
   **31.05.2021 - Div nye installasjoner ved rehabilitering av 1. etasje.**
   **25.07.2014 - Montering av spottskinne i tak, reflektorovn på vegg og div installasjoner i badet.**
   **20.05.2007 - Installasjoner i garasje samt div endringer/oppgraderinger samt flytting av sikringsskap.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?



Vestre Rosten 52 A , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 333
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

**Ja Ingen strakstiltak er nødvendig. På bakgrunn av oppnådd alder på deler av det elektriske anlegget i kjelleren og på loft, anbefales en utvidet el-kontroll.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere i hver etasje og 6 kg brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur ble skiftet i 2006. I den forbindelse ble det også etablert sluk på gårdsplass for avrenning av overflatevann. Fuktsikring av grunnmur var ikke synlig og det forutsettes at fuktsikringen er avsluttet like under jordband, uten mulighet for kontroll. Utvendig fuktsikring og drenering ligger i all hovedsak under jordband, uten mulighet for kontroll. Vurdering baseres på undersøkelser utført på yttervegger mot terreng i kjelleren. (ref punkt 'Rom under terreng').

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren under den opprinnelige boligen består av støpt betong. Grunnmuren under tilbygget består av lettklinkerblokker. Innvendig side av muren er isolert med tresonittplater samt pusset og malt. Utvendig side av muren er pusset.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres enkelte områder med riss/sprekker på muren på innvendig side, synlig i boder. Videre registreres en sprekk mellom opprinnelig grunnmur og nyere grunnmur under tilbygg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Ingen strakstiltak er nødvendig. Det anbefales gjennpussing av sprekker for å unngå frostsprenging på vinters tid, videre anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke ev. negativ utvikling av sprekkdannelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende/terrassert område. Det er etablert et utvendig sluk mellom bolig og garasje som et kompenserende tiltak for lite fall på terreng ved grunnmurer.

## TG 1 Utvendige avløpsledninger

Utvendige avløpsrør består sannsynligvis av plast mtp. dagens byggeskikk, og ble skiftet i 2015. Private stikkledninger til offentlige nett.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Egenerklæring

## TG 2 Utvendige vannledninger

Utvendige vannledninger består av kobber som ble skiftet i slutten av 1990-tallet i følge eier. Private stikkledninger til offentlige nett.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

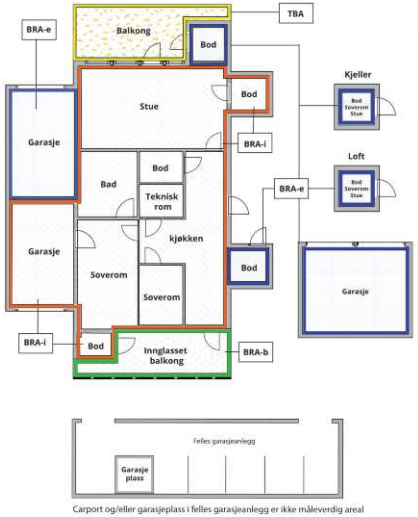
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjeller | 41 | | | 41 | |
| 1. etasje | 49 | 4 | | 53 | 25 |
| 2. etasje | 44 | | | 44 | 9 |
| Loft | 19 | | | 19 | |
| **SUM** | **153** | **4** | | | **34** |
| **SUM BRA** | **157** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Trapperom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller | | |
| 1. etasje | Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom | Bod | |
| 2. etasje | Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad | | |
| Loft | Uinnredet loft | | |

**Kommentar**

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen byggesak eller byggemeldte tegninger for bygget i mottatt meglerpakke. Dagens planløsning er derfor ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i brannceleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Soverommet (5,9 m2) i 2. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rom-volum på minst 15 m3.

## Garasje

Ny arealstandard





| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etasje | | 37 | | 37 | |
| **SUM** | | **37** | | | |
| **SUM BRA** | **37** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Garasje, Sportsbod | |

**Kommentar**

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Vertikaldelt tomannsbolig** | 101 | 56 |
| **Garasje** | 0 | 37 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.2.2025 | Ole-Einar Fjeldheim | Takstingeniør |
| | Arnfinn Wenhaug | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 316 | 333 | | 0 | 556.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Vestre Rosten 52 A

**Hjemmelshaver**
Wenhaug Arnfinn, Wenhaug Ellen Sigrid Viken

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Opplysninger er hentet ut fra byggesak/kommunepakke.

**Standard**

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 10.02.2025 | Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 10.02.2025 | Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi | | Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

**PRESISERINGER**
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet

# Tilstandsrapportens avgrensninger

er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

**KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE**
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.





bankID SIGNERT 12.02.2025 Wenhaug, Arnfinn

bankID SIGNERT 12.02.2025 Wenhaug, Ellen Sigrid Viken

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Arnfinn Wenhaug

Ellen Sigrid Viken Wenhaug

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 1995
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestre Rosten 52A
7072 Heimdal

5001-316/333/0/0

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Tilbakeslag av kloakk i wc 2015.Lekkasje i kjøkkentak, og dette ble revet og tørket, og nytt tak ble lagt. Det ble lagt nye rør fra grunnmur til tomtegrense.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Anleggsmaskiner AS

**Beskrivelse av arbeidet:** La nye rør utvendig. Kjøkkentak ble revet, tørket og nytt tak av snekkerfirma (vi husker dessverre ikke hvem). Dette ble gjort gjennom vårt daværende forsikringsselskap Gjensidige Forsikring.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   **Firmanavn:** Heimdal Rør AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** La opp nye rør på badet.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   **Firmanavn:** O. Løkken AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av spotskinne i tak. Reflektorovn på vegg. Ny stikkontakt.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Riving av vegger og gulv. Utlekting på vegger og legging av panel og baderomsplater. Nytt sveiset gulvbelegg.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av tak. Det er lagt undertak og nye lekter og Zandastein.
2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Beskrivelse av arbeidet:** Riving av gammel panel. Etterisolering 5 cm, utlekting og asfaltplate, og ny panel med lufting. Nye vinduer, heve/skyvdør, verandadør og ytterdør.

---

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Beskrivelse av arbeidet:** Riving av gammel garasje som sto vegg i vegg med hus. Ny frittstående garasje ble bygd. Bod/veranda ble påbygd.

---

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Fukt i kjeller. Drenering ble skiftet i 2006.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Beskrivelse av arbeidet:** Graving, ny singel og drensmasse. Det er lagt nye drensrør og grunnmurspapp. Ny sluk /avløp i gårdsplass.

---

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Det er ikke fuktsperre i kjellergulvet. Men kjeller oppleves ikke som fuktig nå etter skifte av drenering.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   **Beskrivelse av arbeidet:** Graving, ny singel og drensmasse. Det er lagt nye drensrør og grunnmurspapp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Tilbakeslag i WC og lekkasje i kjøkkentak.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Anleggsmaskiner AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye avløpsrør fra grunnmur til tomtegrense. Riving og skifte av kjøkkentak av snekkerfirma. (Vi husker dessverre ikke navn på firma). Alt dette ble gjort via vårt forsikringsselskap Gjensidige Forsikring.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Granbo VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med rehabilitering av 1. etasje og montering av rør i rør-system ble det gjort koblingsfeil av rørlegger på wc. Rent vann rant ned på kjøkkentak som ble skiftet. Lekkasje ble stoppet raskt.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**





1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   **Firmanavn:** Anleggsmaskiner AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Nye avløpsrør fra grunnmur til tomtegrense.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Granbo VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye "rør i rør-system" i 1. og 2. etasje, unntatt mellom bad og WC, ca. 1 m. I kjeller er det "rør i rør-system" unntatt i vaskekjeller og tilførsel til utekraner.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Varmefag AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Stålrør i pipe ble satt inn samt montering av ny vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   **Firmanavn:** Sønnico Installasjon AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringsskap. Dette ble flyttet fra andre til første etasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Buvik Elektro AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny installasjon i hele 1. etasje. Stue, kjøkken og gang.

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Riving av gammel garasje som sto vegg i vegg med hus. Ny frittstående garasje bygget.
Forlengelse av bod/veranda mot garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ny garasje er godkjent.
Bod/veranda mot garasje ikke innmeldt.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

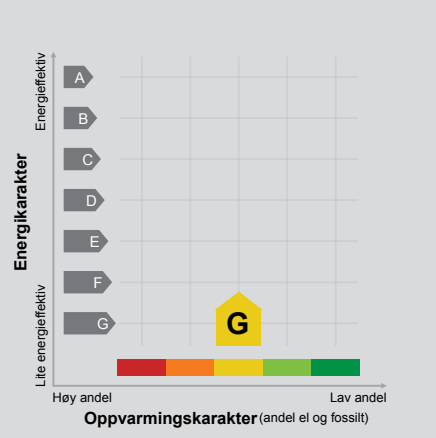
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



enova

## ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vestre Rosten 52A |
| Postnummer | 7072 |
| Sted | HEIMDAL |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 316 |
| Bruksnummer | 333 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 182759732 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-78478 |
| Dato | 11.02.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Fyr riktig med ved**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig vertikal delt |
| **Byggeår** | 1952 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 157 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# VESTRE ROSTEN 52A

## Nabolaget Heimdal nordøst/Vestre Rosten - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Sivert Thonstads vei**<br>Linje 16 | **1 min**<br>0.1 km | |
| **Heimdal stasjon**<br>Linje R70 | **15 min**<br>1.1 km | |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **13 min**<br>11.2 km | |
| **Trondheim Værnes** | **32 min** | |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Rosten skole (1-10 kl.)**<br>427 elever, 29 klasser | **14 min**<br>1.1 km |
| **Breidablikk skole (1-7 kl.)**<br>293 elever, 20 klasser | **17 min**<br>1.3 km |
| **Hårstad skole (1-7 kl.)**<br>337 elever, 22 klasser | **20 min**<br>1.4 km |
| **Stabbursmoen skole (1-7 kl.)**<br>328 elever, 22 klasser | **21 min**<br>1.5 km |
| **Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)**<br>174 elever, 7 klasser | **24 min**<br>1.8 km |
| **Tiller videregående skole**<br>580 elever, 30 klasser | **14 min**<br>1 km |
| **Kristen videregående skole - Trøndelag**<br>480 elever | **15 min**<br>1.1 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

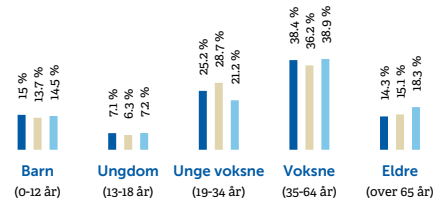
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Heimdal nordøst/Vestre Ro... | 1 859 | 859 |
| Trondheim | 192 462 | 103 688 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Skuta barnehage (1-5 år)**<br>22 barn | **8 min**<br>0.6 km |
| **Rognbudalen barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | **12 min**<br>0.9 km |
| **Breidablikk barnehage (1-5 år)**<br>117 barn | **13 min**<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Kiwi Tiller** | **10 min** |
| **Rema 1000 Tiller**<br>Post i butikk, PostNord | **11 min**<br>0.8 km |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

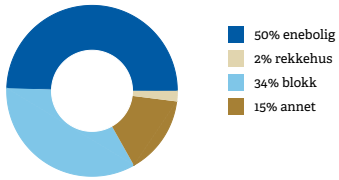
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Jernbanebyen aktivitetsanlegg - ball...**<br>Ballspill | **3 min**<br>0.2 km |
| **Fokushallen**<br>Aktivitetshall | **6 min**<br>0.5 km |
| **Hit Padel Trondheim** | **8 min** |
| **Kaliber Gym** | **8 min** |

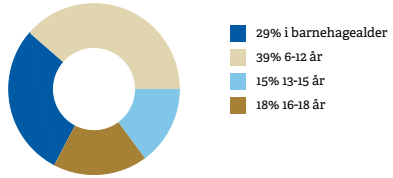
## BOLIGMASSE



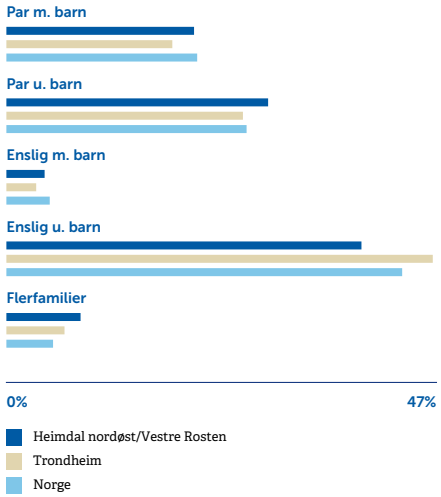

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Tillertorget** | **12 min** |
| **Boots Apotek Tiller** | **11 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



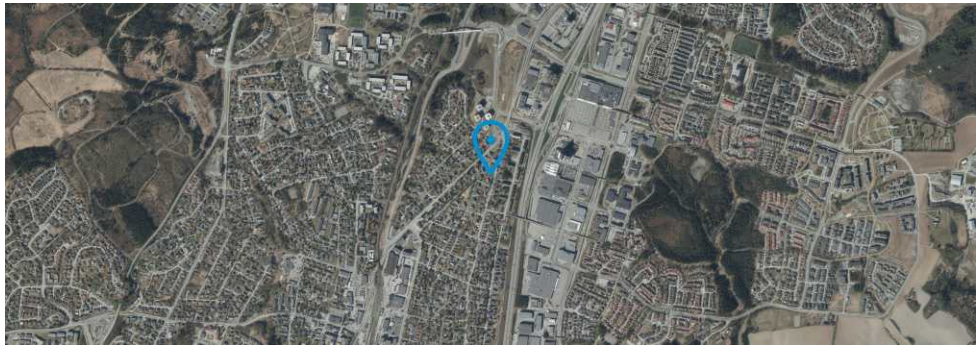

## FAMILIESAMMENSETNING

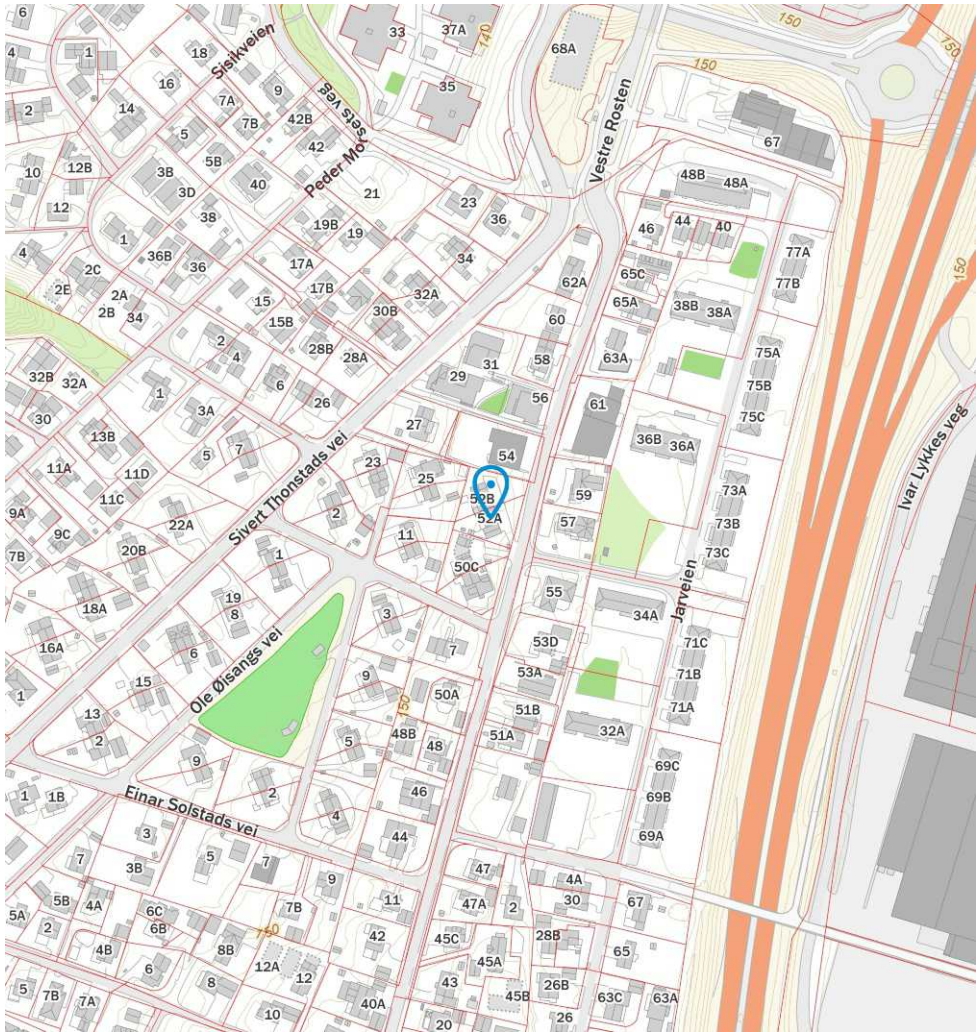



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **30%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **59%** | **54%** |
| **Separert** | **8%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **3%** | **4%** |

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






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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/401342/107
Uthentet 2025-01-30 09:54


6/3 1342 51.

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst,

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig på eiendommene/festetontene "Solhjørnet" (parsell 1 a) gnr. 50 bnr. og "Solhjørnet" (parsell 1 b) gnr. 50 bnr. i Tiller.

I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhørende tomt eller festerett.

II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovens, tinglysningslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom de to boliger.
Huset plasseres/er plasert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene. Hver av partene skal ha skjöte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av de to eiendommer/festetomter skal i sin helhet tilhöre vedkommende eiendoms eier/vedkommende tomts fester.

III. Begge boliger må utvendig males med nöyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller före opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhörende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parters gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.

VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av den innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Trondheim, den 21/2 1951

Eilif Flöttum Norolf Östgårdsgjelten

Til vitterlighet:

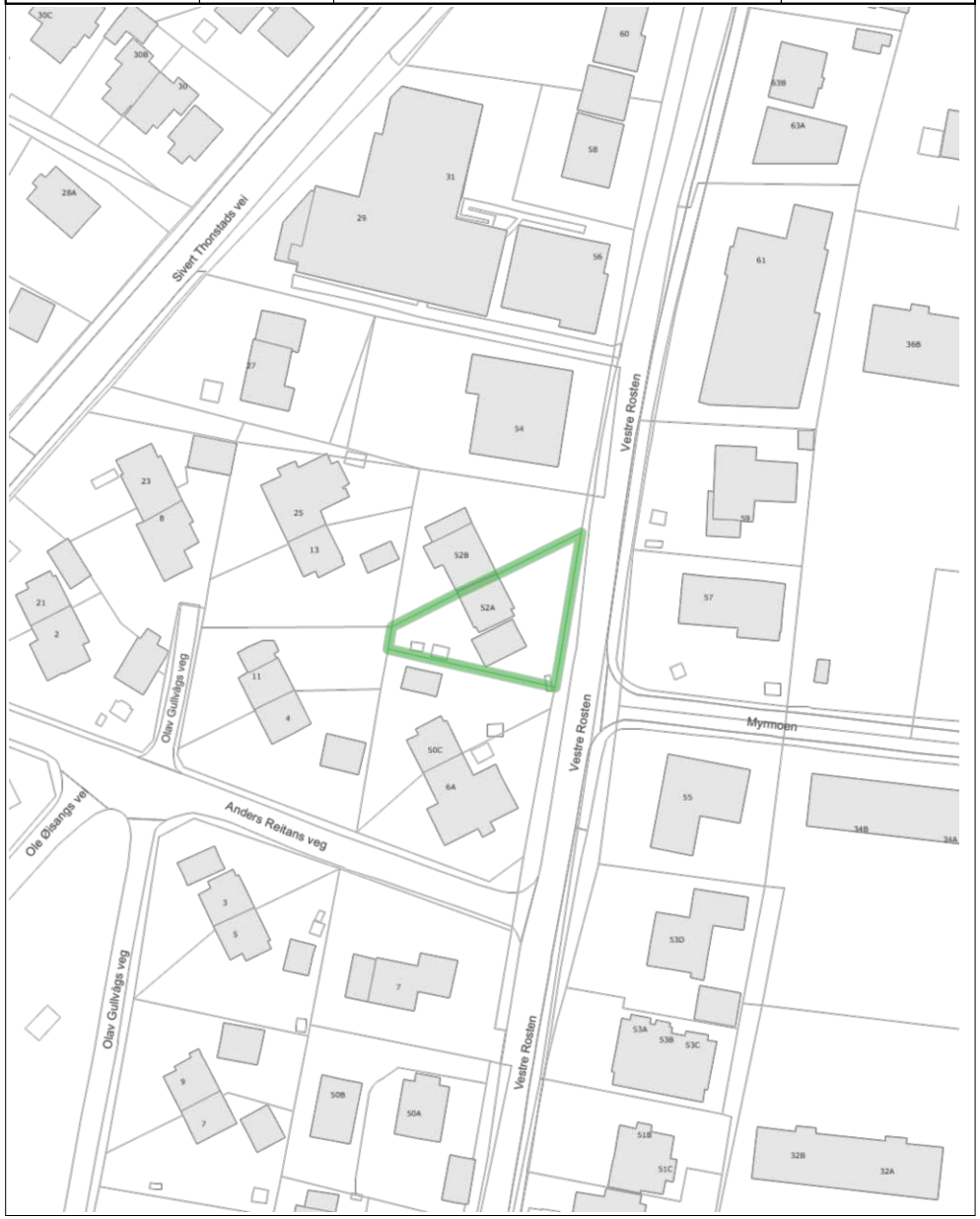
Bj. Leistad Chr. Morseth

Trondheim

# Kulturminnekartet

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 316 | Bnr: 333 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Vestre Rosten 52A<br>7072 HEIMDAL | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav

**TRONDHEIM KOMMUNE** R 12, st.f: 08.08.50

**BYGGESAKSKONTORET** R 0012

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HEIMDAL I LEINSTRAND HERRED

Planen er datert :
Dato for siste revisjon av planen :
Dato for siste revisjon av bestemmelsene :
Dato forstadfesting : 08.08.50

1. Før et kvartal tillates bebygget, må dette samt de tilstøtende kvartaler ha en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling og bebyggelsesplan.

2. Utparsellering av tomter må foregå etter den godkjente tomteinndeling. Husene må legges i et sådant forhold til de regulerte veger og nabogrenser som den godkjente bebyggelsesplan viser. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntakelser innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.

3. De på planen regulerte parker og plasser må ikke bebygges. Dog kan etter bygningsrådets bestemmelser oppføres transformatorer, uværskur o.l.

4. Bebyggelsen skal være åpen. Herfra kan bygningsrådet tilstede unntakelser på tomter som støter inn mot torvet ved Ringvålvegen. Bebyggelsen mot torvet benyttes til forretninger og kommunale kontorer.

5. På hver enkelt tomt må der ikke oppføres mer enn 1 våningshus. Dessuten kan der oppdøres garasje eller mindre uthus. I forbindelse med gårdsbruk innen det regulerte området kan bygningsrådet tilstede unntakelser.

6. Ingen bygning må være høyere enn 2 etasjer.

7. Området på Klippan (Gudbrandsholtet) og mot gatebuen vest og sør for kapeltomten tillates ikke bebygget høyere enn 7 m fra terreng til møne. Det tillates ikke innredet mer enn 2 leiligheter i hvert enkelt våningshus. Dog kan etter bygningsrådets bestemmelser oppføres 3- og 4-mannsboliger i enkelte strøk.

8. Forretningsdrift er ikke uten bygningsrådets samtykke tillatt på andre tomter enn de i bebyggelsesplanen bestemte områder.

9. Industriell virksomhet må ikke igangsettes på andre områder enn de i reguleringsplanen bestemte tomter øst for jernbanelinjen. Unntatt er dog bedrifter av en sådan art at de ikke kan tenkes å virke sjenerende på naboene, og som innredes med bygningsrådets samtykke.

10. Der intet annet er påført reguleringsplanen er vegene regulert med 8 m mellom gjerdelinjene og 18 m mellom byggelinjene.

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byggesakskontoret**

KOPI

# DELEGASJONSSAK
**NR: FBR DB 1790/06**

Ellen Sigrid Viken og Arnfinn Wenhaug
Vestre Rosten 52 A

N-7072 HEIMDAL

# IGANGSETTINGS-TILLATELSE

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Leif Bergsmyr | 06/26058/ oppgis ved alle henvendelser | | 19.07.2006 |

**Vestre Rosten 52 A, melding om tiltak for nybygg garasje**

Byggested: **Vestre Rosten 52A** Gnr.: **316** Bnr.: **333**
Ansvarlig søker: **Ellen Sigrid Viken og Arnfinn Wenhaug**
Tiltakshaver: **Ellen Sigrid Viken og Arnfinn Wenhaug**

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

**Innledning**
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 28.06.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 28.06og 19.07.2006 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder frittliggende garasje.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

**Planstatus**
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 12, stadfestet 08.08. 1950.
Eiendommen er regulert til bolig.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes 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/



116252/06

**Vurdering/begrunnelse**
Tiltaket er en frittliggende garasje i en etasje med en grunnflate av 5x8m. Avstand til nabogrense oppgis til 1m og 10,5m til eksisterende veikant. Endelig reguleringsplan angir ikke byggelinje mot vei, hvilket betyr at det er veglovens § 29 som gjelder, denne oppstiller en byggelinje på min. 15m til regulert vei midte. Veglovens § 30 gir kommunen adgang til å godkjenne en mindre avstand. Regulert vei (fortau`s/veikant) er regulert nærmere tiltakshavers eiendom enn eksisterende vei. Avstand til regulert vei midte måles til å bli ca. 11,0-11,5m fra omsøkte tiltak og er slik i strid med nevnte byggelinjen.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra byggelinje mot vei. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Avstanden fra tiltaket til nabogrense mot eiendommen Vestre Rosten 50c, gnr. 316 bnr. 334 er oppgitt til 1m, eiendomsgrensen mellom tiltakshavers eiendom og ovenfornevnte naboeiendom er iflg . kart ikke eksakt oppmålt/fastsatt, byggesakskontoret ber derfor tiltakshaver ta kontakt med Trondheim kommune`s kart-og oppmålingskontor for tiltakets plassering iht. målgitte avstander.

Plan- og bygningsloven`s (pbl) § 7 gir kommunen adgang til å knytte vilkår til en dispensasjon.

Byggesakskontoret dispenserer iht. pbl. § 7 og godkjenner tiltaket og dets plassering på følgende vilkår:

- tiltakshaver kontakter Tr.heim komm. kart- og oppmålings kontor for plassering av tiltaket iht. oppgitte avstander 1m til nabogrense (målt fra tiltakets ytterste bygningsdel/takutstikk) og 10,5m til eksisterende veikant.

Som særlige grunner finner byggesakskontoret at de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivingen skal ivareta ikke i vesentlig grad berøres av tiltaket og slik er ivaretatt.

Byggesakskontoret har ikke utover satte vilkår ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**
IHT. VILKÅR.
**I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra veglovens § 29, gjeldende byggelinje mot vei. Det vises til ovennevnte begrunnelse.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.







Da tiltaket er endret fra melding til søknad pga. dispensasjonsbehandling fritar byggesakskontoret tiltakshaver fra pbl. § 93b krav til ansvar og kontroll. Tiltakshaver har selv ansvaret for at teknisk forskrift krav til helse, miljø og sikkerhet er oppfyllt.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

L. Bergsmyr
Leif Bergsmyr
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 900** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 500** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 500** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



# Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

**Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?**

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.*

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250062 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Vestre Rosten 52 A, 7072 Heimdal.
Gnr. 316, Bnr. 333, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 14 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250062
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.03.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no