

Velkommen til

Hoemshøgda 38 G, 7023 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hoemshøgda 38 G
7023 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 590 000,-
Omkostninger	kr	115 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 705 840,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1966
BRA/BRA-i	131 / 131 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!



Alan Shaswar
Eiendomsmegler

+47 902 82 766
alan.shaswar@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hoemshøgda 38 G, 7023 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 98, Bnr. 282, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 590 000,-
Omkostninger	kr	115 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 705 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 716 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 114 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 115 840,- 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 17 774,-
Januar 2025: 556,-
Februar 2025: 556,-
Mars 2025: 3.360,- (inkl. 1.829 kr i eiendomsskatt)
April 2025: 1.493,-

I årets første måneder vil faktureringsbeløpet for kommunale avgifter avvike betraktelig fra en normal månedsfaktura. Beløpene i januar - april var lavere enn vanlig fordi avregningen for vann og avløp for 2024, samt den nye beregningen av eiendomsskatt, ble klare i mars. Beløpene for mars var høyere enn normalt, omtrent like høy som en kvartalsfaktura ville vært. Dette er fordi den inneholder flere gebyrer enn vanlig, blant annet vannavregning for i fjor og eiendomsskatt for januar, februar og mars. Fra

April normaliserer det seg, med stipulerte beløp på forventet forbruk. Det betyr at man vil få jevne fakturabeløp resten av året, men vil ligge noe høyere enn i 2024.

Kommunale avgifter betales månedlig og er opplyst av selger.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 131 m²
BRA totalt: 131 m²
TBA: 29 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i felles garasjerekke og gratis parkering i gatene.

Tomt
Tomtestørrelse er 175 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1966 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkeletasje.
Primærrom: Bad, vaskerom, 3 soverom og gang.
Sekundærrom: Boder og tekniskrom.

1. etasje.
Primærrom: Entré, kjøkken og stue.

Standard
Sokkeletasje

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant og speil.

Vaskerom:
Flis på gulv, sokkelflis, flis og malte flater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt flate i himling.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, malt flate i himling.

Gang:
Parkett på gulv, malt panel og malt strie på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Trapper.

Boder:
Belegg og malt betong på gulv, malt betong og panel på vegger, panel i himling.
Innredning: Sikringsskap og div hyller.

Teknisk rom:
Parkett og betong på gulv, malt betong og malt panel på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Varmtvannstank. Rørskap.

1. etasje

Entré:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt panel i himling.
Kjøkken:
Parkett på gulv, flis og malte flater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Stue:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Trapp og vedovn.

Beliggenhet
Hoemshøgda og Søndre Hoem er et trivelig, rolig og familievennlig nabolag på Byåsen som ligger på et høydedrag over Nidelva. Nabolaget ligger nederst i bakkene fra Hallset og Munkvoll, og preges dermed av lite gjennomkjøring og biltrafikk generelt. Både Søndre Hoem og Hoemshøgda har luftig beliggenhet ytterst på kanten av Byåsen, og mange av boligene har panoramautsikt helt fra Utleira og til Trondheimsfjorden. Her bor det alt fra unge par til barnefamilier og etablerte, og det oppleves trygt å slippe ungene ut for å leke i gata.

I dette området vil du trives godt om du verdsetter bl.a. familievennlighet, gang- og sykkelavstand til St. Olavs og en kort trikketur til både sentrum og Bymarka.

Servicefunksjoner
Dagligvaretilbudet består av nærbutikken Coop Prix Rognheim og REMA 1000 på Hallset Hage (avstand). På Hallset Hage er det også postkontor, apotek og legesenter. På Munkvoll er det et stort tilbud varierte spisesteder, hvor både Pizzabakeren, Palermo, Sabrura, Lille Szechuan og Bistro har mulighet for takeaway.
Skoler og barnehager
Hoemshøgda og Søndre Hoem sokner til både Hallset og Byåsen barneskole. Videre er det Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole som ligger nærmest. Det er også kort avstand til et flertall barnehager, blant disse FUS- og familiebarnehage.

Kollektivtilbud
Kollektivtransporten i området baserer seg på trikken (nr. 9) som stopper på holdeplassen Søndre Hoem. Trikken har hyppige avganger gjennom hele dagen, og tar deg til St. Olavs gate på ca. 12 minutter og til Lian på ca. 10 minutter.

Aktivitetstilbud og Bymarka
For den som ønsker å trene ligger Impulse treningssenter i Granåsen, og på Byåsen videregående skole er det et velutstyrt 3T-treningssenter. For den leseglade ligger Trondheim folkebibliotek i etasjen over.
Nærområdets felles park ligger i Skjermvegen og har skotthyllbane, sykkelløype, ballvegg og ei løype for diskgolf. Det er også anlagt en asfaltbane/skøytebane. For den aktive er det også nærhet til Munkvollhallen, Dalgård idrettsanlegg og Havstein golfbane.
Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca.

300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper, og kan også by på flere herlige badevann som ofte benyttes til skøytegåing på vinteren. For den aktive har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber tilbyr en rekke muligheter innen bla. fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, all idrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball.

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

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

Byggemåte
Bygningen, som er et rekkehus oppført i 1966, er på 2 etasjer.
Grunnmuren består av betong. Etasjeskillere og hovedkonstruksjonen består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning og pusset mur. Pulttakskonstruksjonen er tekket med takpapp. Vinduer med 2-lags isolerglass. Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Pendellamper på stue og kjøkken følger ikke boligen ved salg.

Velforening
Hoemshøgda huseierlag
Huseierlaget består av husrekkene på Hoemshøgda 36, 38, 40, 48 og 50

Alle beboere har dedikert garasjeplass, samt gratis parkering i gatene. Det finnes to mindre lekeplasser som driftes av huseierlaget, samt felles bålpanne og benker. I tillegg disponerer Hoem Søndre II Huseierlag en rekke hageredskap til utlån.

Huseierlaget har inngått avtale med Granbo VVS for brøyting av Huseierlagets eiendom (garasjer og ved rekke 36, 38 og 40).

Årsmøte ble avholdt 22.05.24. Protokollen med referat kan sendes de som er interessert via mail. Av større saker som ble vedtatt kan det nevnes revisjon av vedtektene samt beslutning om vedlikehold av endevegger med mandat til styret for innkreving av ekstra innbetalinger.

Ta kontakt med styret for informasjon.

Vedtekter og kontaktinfo ligger tilgjengelig på huseierlagets nettside: Hoemshøgda.com.

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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 07.07.1965. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv. Det foreligger også godkjenning på tilbygg til eksisterende bolig datert 08.07.2002 og godkjente mindre bygningsarbeid - tegninger for veranda 18.04.95.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Energimerking
F - ORANSJE

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Det er kun én bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024 er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- 5001 r0040h Hoem Søndre, endret regulering (22.2.1974)

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 1 132 950,- for 2021
Sekundærverdi kr 4 078 621,-.

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
Markus Johansen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 13417
Dato: 08.09.1975
Bestemmelse om felles vegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Felles vegg samt andre tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som eierne plikter å vedlikeholde i fellesskap. Fellesarealet skal kunne disponeres av samtlige huseiere, og huseierne skal ha rett adkomst via fellesareal.

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.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot nye tegninger og det registreres noen avvik.

I 1. etasje er opprinnelig vindfang innlemmet i kjøkkenet, videre er det etablert entré mot nord.

I sokkeletasjen benyttes opprinnelig disp. rom i dag som bad og teknisk rom. Opprinnelig soverom er avdelt og benyttes i dag som soverom 2 og 3. Opprinnelig bad/wc er redusert og benyttes i dag som vaskerom.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 600,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 250,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 200,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 12-05-2025 av Marius Eidem i Fyksen Takst.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Utvendig > Rekkverk og levegg
- Innvendig > Gulv mot grunn gang
- Innvendig > Innvendige trapper

TG-IU:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

TG2:
- Utvendig > Vinduer stue
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Krypkjeller
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Veggmontert toalett

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sokkeletasje.
- Opprinnelig disp. rom benyttes i dag som bad og teknisk rom.
- Opprinnelig soverom er avdelt og benyttes i dag som soverom 2 og 3.
- Opprinnelig bad/wc er krympet og benyttes i dag som vaskerom.

1. etasje.
- Opprinnelig vindfang er innlemmet i kjøkkenet, videre er det etablert entré mot nord.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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
- planskisse
- takstrapport datert 12.05.2025
- energiattest
- selgers egenerklæring datert 12.05.2025
- planoversikt
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- kartutsnitt
- kulturminnekart
- byggegodkjente tegninger
- godkjent tilbygg til eksisterende bolig
- tinglyst erklæring

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
Alan Shaswar
Eiendomsmegler
Telefon: 902 82 766
Epost: alan.shaswar@em1.no

Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 975 70 128
E-post: christian.aa@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















BOSCH






















BOSCH











HOEMSHØGDA 38G

Nabolaget Hoem søndre - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Søndre Hoem Linje 9	**5 min** 0.5 km
Breidablikkveien Linje 13, 20, 23, 101, 109	**16 min** 1.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	**7 min** 3.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 7.4 km
Trondheim Værnes	**39 min**

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.) 623 elever, 32 klasser	**18 min** 1.6 km
Hallset skole (1-7 kl.) 461 elever, 27 klasser	**23 min** 2 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 540 elever, 34 klasser	**8 min** 3.2 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 349 elever, 21 klasser	**21 min** 1.8 km
Ugla skole (8-10 kl.) 473 elever, 30 klasser	**8 min** 3.6 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	**21 min** 1.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

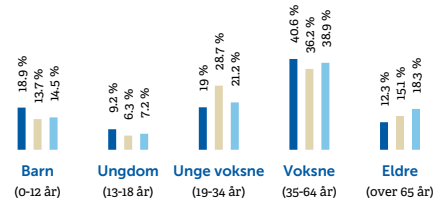
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hoem søndre	765	292
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	**18 min** 1.6 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 59 barn	**20 min** 1.8 km
Byåsen Stavne (1-5 år) 19 barn	**23 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Rognheim PostNord	**11 min** 1 km
Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	**18 min** 1.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Vest - Byåsen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Trikk

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

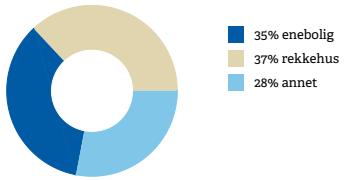
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Rognheim balløkke Ballspill	**10 min** 0.9 km
Gunnar Birchs veg, balløkke Ballspill	**14 min** 1.2 km
EasyFit Byåsen	**21 min**
3T-Byåsen	**21 min**

BOLIGMASSE



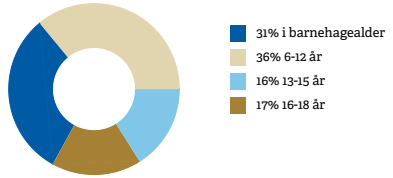
«Luftig, god offentlig transport, ulike typer mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

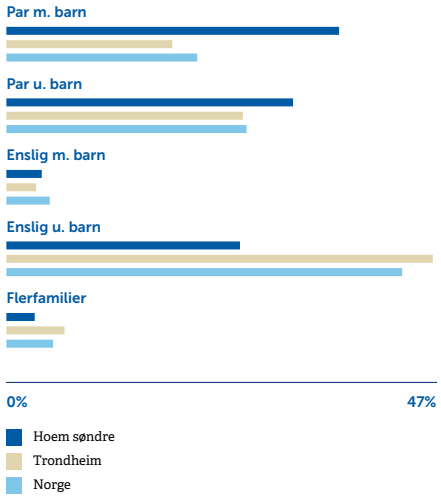
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	**9 min**
Vitusapotek Hallset Hage	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



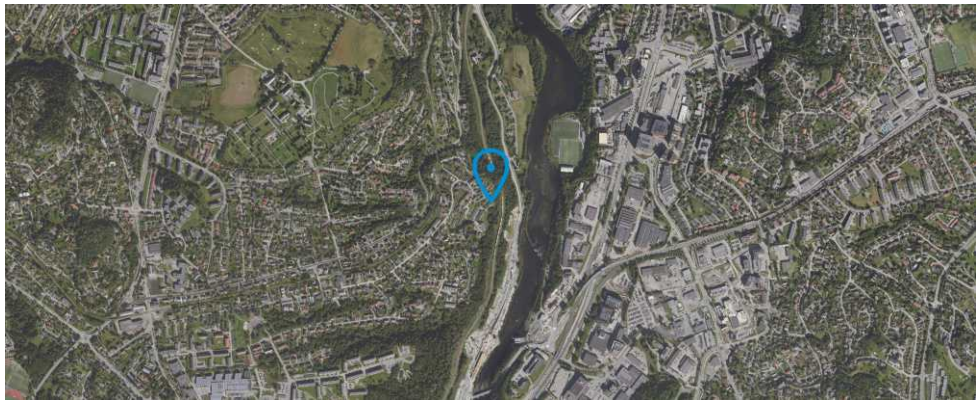
FAMILIESAMMENSETNING

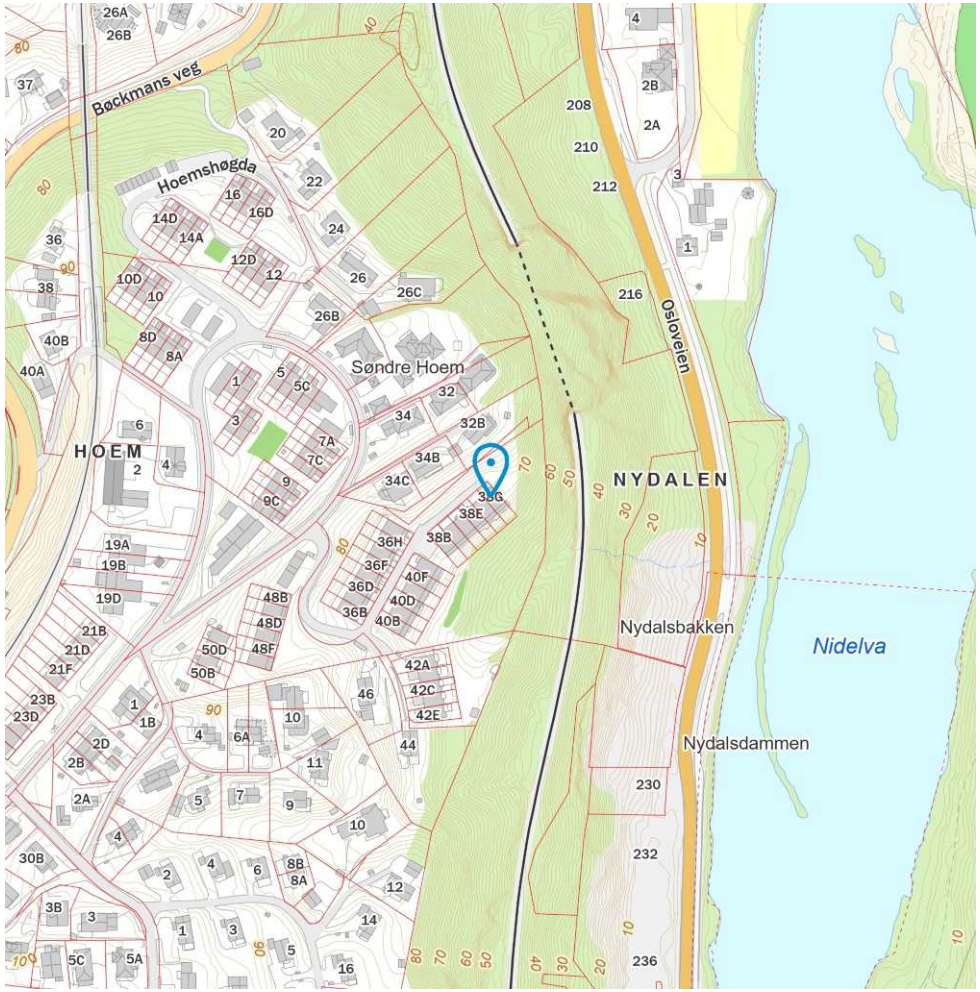


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

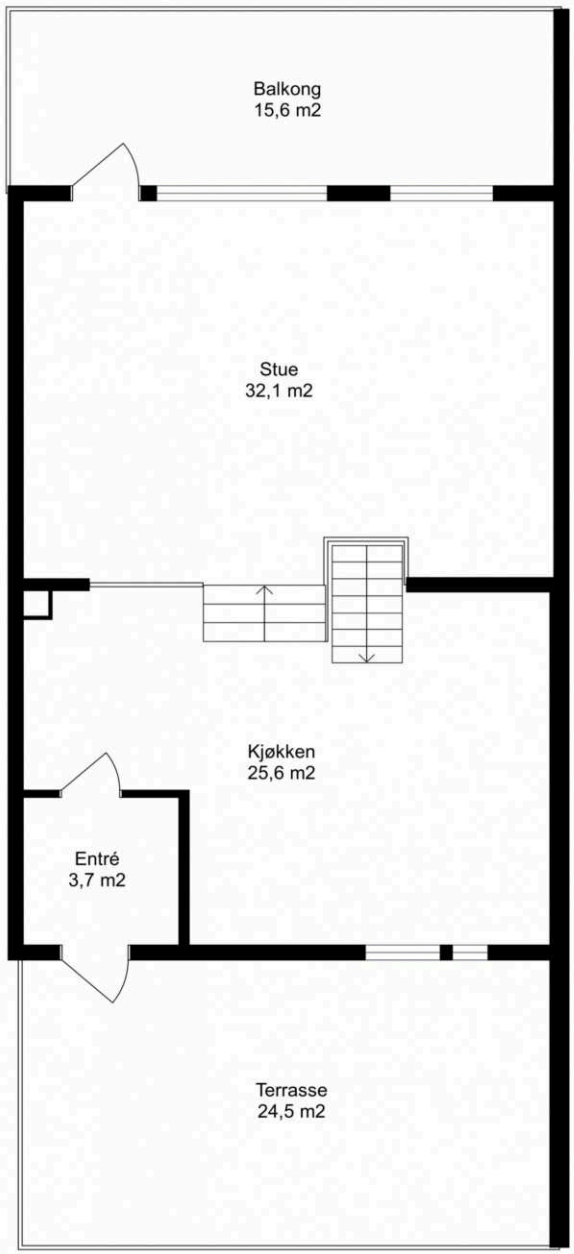
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Vest - Byåsen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Vest - Byåsen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

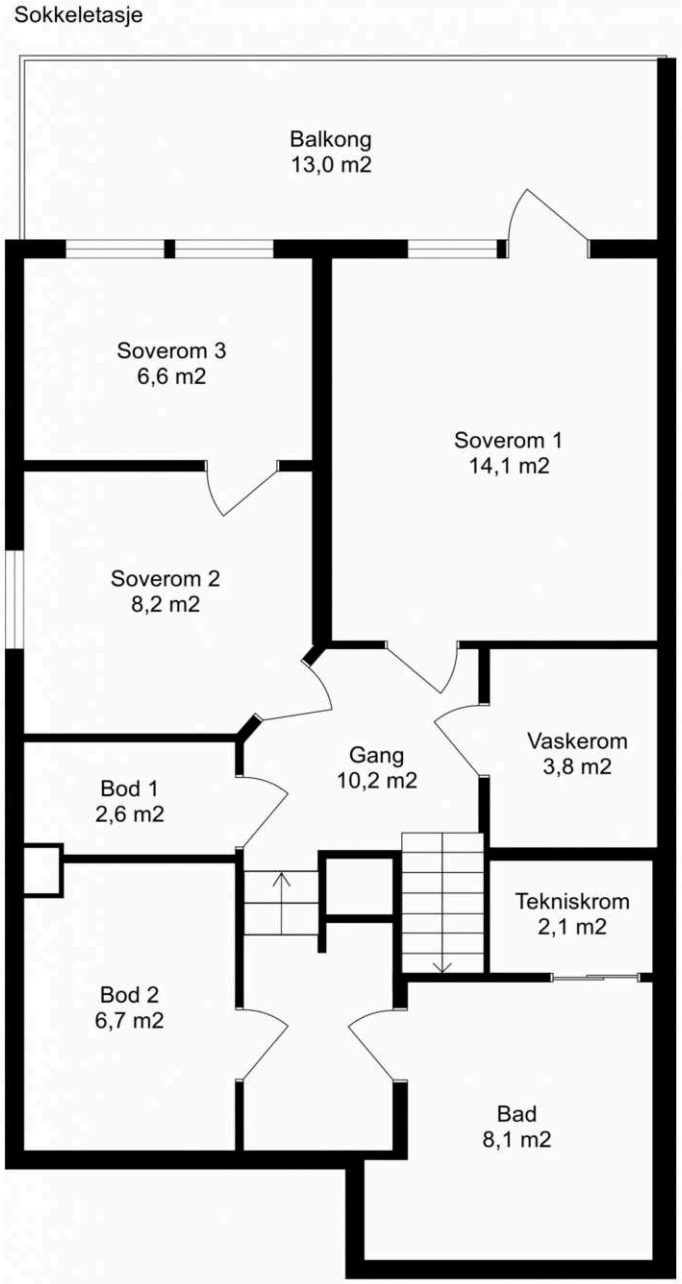
1. Etasje



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Sokkeletasje



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tilstandsrapport

Rekkehus
Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 98, bnr. 282

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21667-1248 **Referansenummer:** JN4469

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eidem **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig

Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

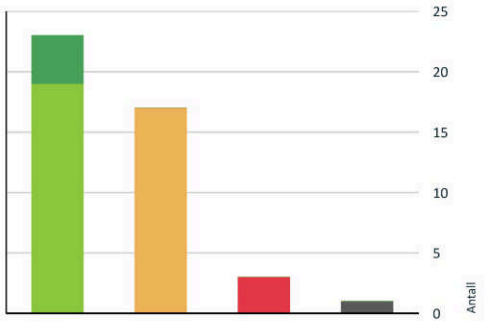
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Sokkeletasje.
- Opprinnelig disprom benyttes i dag som bad og teknisk rom.
- Opprinnelig soverom er avdelt og benyttes i dag som soverom 2 og 3.
- Opprinnelig bad/wc er krympet og benyttes i dag som vaskerom.

1. etasje.
- Opprinnelig vindfang er innlemmet i kjøkkenet, videre er det etablert entré mot nord.

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Rekkverk og levegg	Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn gang	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer stue	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Veggmontert toalett	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen ble byttet i 2021 av innleide håndverkere, tekkingen består av asfaltpapp. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra 2021. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med stående og liggende bordkledning fra 2013 ifølge tidligere salgsoppgave. Det er synlig lufting og musebånd bak kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har pulttaksform og er oppført i sperrer av tre fra byggeår. Konstruksjonen er lukket og kledd og har dermed begrensede muligheter for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

De fleste vinduene i boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2002 og 2014.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer stue

Malte trevinduer med 2-lags glass på stue datert 1986 og 1988.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Pga alder på vinduer, er pakninger i karmer harde/tørre. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap.
- Det bemerkes noe råteskadet treverk på utvendig side.

Konsekvens/tiltak

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
Bytte av vinduer anbefales fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Dører

Ytterdør med glatte flater, fra 2013 ifølge tidligere salgsoppgave.
Balkongdører med 2-lags glass, datert 2014.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongene er trekonstruksjoner fra byggeår. Balkongene er belagt med terrassebord, rekkverket er av tre. Tekkingen av balkongen i 1 etasje er synlig i overgang vegg og gulv, resterende av tekkingen er skjult av terrassebord.

Terrassen mot vest er en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Terrassen er belagt med terrassebord.
Underliggende konstruksjon er skjult av terrassebord og ble ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 85 cm, dette er under dagens krav, som er 100 cm.
Det bemerkes skjevheter på balkong i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppretting av balkongen anbefales.

TG 3 Rekkverk og levegg

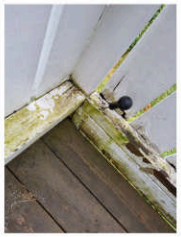
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det ble påvist spredte råteskader i rekkverk på balkonger samt levegg på terrrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet tre anbefales byttet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.

Parkett, belegg og laminat på gulv, malt panel, malt strie og malte flater på vegger, malt panel, malte flater og plater i himling.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår. Gulv på grunn er av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på stue og soverom 1.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Gulv mot grunn gang

Trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i gang i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Ildsted

Vedovn fra 2017 er tilkoblet pipeløpet på stue.

TG 2 Pipe

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, sotluken er plassert på boden.
Det bemerkes riss i pusslaget ved vedovn, disse ansees å være av estetisk verdi.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det bemerkes mye sot i sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn av pipe anbefales pga oppnådd alder.
Det anbefales fjerning av sot i sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble foretatt i gang i sokkeletasje.
Sokkeletasjen har synlig grunnmur på boder, videre er det betong på gulv, malt betong på vegger, malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

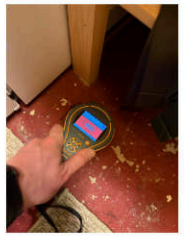
- Sokkeletasjen har en risikokonstruksjon ved at flere yttervegger er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.
- Ved fuktmåling i hulltakingen ble det målt ca. 17% fuktinnhold i treverk. For fuktmålinger i treverk, er det viktig at fuktkvoten er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.
- Det må påregnes noe fuktopptrekking fra grunn mtp datidens byggeskikk, uten fuktsikring mellom gulv og grunn.
- Det ble utført overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i boder. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv, videre bemerkes stedvis saltutslag på vegger i bod og avflaking av maling på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn av konstruksjonen anbefales for å oppdage evt skader så tidlig som mulig.
Forbedring av ventilasjonen av rom under terreng anbefales.



Fuktmåling i hulltaking.



Fuktsøk på bod.

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under hoveddelen av huset. Det er en inspeksjonsluke på gavlveggen. Krypkjelleren anses som en risikokonstruksjon i forhold til fukt og bør inspiseres jevnlig.
Det ble utført en begrenset kontroll av krypkjelleren pga tilkomst, det er montert presenning på grunn for å avgrense fukt fra bakken. Kryprommet ventileres med uteluft, 2 ventiler er synlig i grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det ble utført fuktmåling i undergulvet ved luke mot nord. Det ble målt ca 21% fuktinnhold i undergulvet.
Det bemerkes manglende plast på grunn, det er etablert pressening mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Jevnlig tilsyn og forbedring av ventilasjon av krypkjelleren anbefales.





TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper av eldre dato.

Tilstandsrapport

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

Det ble påvist manglende rekkverk på 1 side i trapp fra kjøkken til stue, samt manglende rekkverk og håndløper i trappeløp fra kjøkken og ned til gang i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Trapp fra kjøkken til stue.


Trapp fra kjøkken til gang.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad, er av ukjent dato.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2003 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt flate i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist svertesopp i elastiske fuger i dusjsonen.
Det bemerkes oppsprukket plateskjøter i himling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte av elastisk fuger med svertesopp anbefales for å lukke avviket.
Sparkling og maling av himling anbefales.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble påvist tilnærmet flattgulv utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved oppussing av badet anbefales det utbedring av fallforholdet.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk datert 2004 i dusjsonen. Membran/mansjett med ukjent utførelse er synlig klemt til sluket med klemring.
Ev sluk under badekaret var ikke tilgjengelig for kontroll og ble ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk under badekaret har begrenset mulighet for inspeksjon og renhold, inspeksjonsluken er fuget fast.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales forbedring av adkomst til sluk mtp inspeksjon og rengjøring.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Veggmontert toalett

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved etablering av løsningen med innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne og dusjgarnityr montert på vegg.
Baderomsinnredning: Servant og speil.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ble foretatt i gang uten å påvise unormale forhold.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble oppusset i 2013 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.
Det er fremvist faktura fra murer, rørlegger og elektriker.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis og malte flater på vegger, malt panel i himling.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk ved vaskemaskin fra 2013. Membran/membran med ukjent utførelse er synlig klemt til sluket med klemring.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

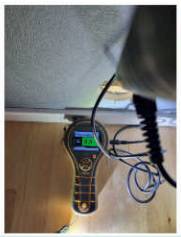
TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble foretatt på soverom 1 uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2013, kjøkkenet ble montert av innleide håndverkere ifølge fremvist faktura.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, folierte skrog og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Rørfordelingen ble besiktiget i rørskapet som er plassert på tekniskrom. Stoppekran er plassert på teknisk rom.

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

Det bemerkes manglende klamring av rørfordeler i rørskapet samt uplugget stoppekran.

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

Klamring av rørfordeler i rørskapet samt plugging av stoppekran i rørskapet anbefales.

TG 2 **Avløpsrør**

Innvendig avløpsrør er av jern fra byggeår, med noen nyere tilpasninger av rør på kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på tekniskrom med sluk i gulv.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod og har kursfortegnelse i skapdøren.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæringer datert:
   - 22.03.2013 for oppussing av kjøkken.
   - 06.01.2014 for festing av stikk på kjøkken og montering av stikkontakter.
   - 21.07.2014 for installasjon av vaskerommet.

   Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for hoveddeler av det el-anlegget.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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?
    Ja Det bemerkes løs stikkontakt på teknisk rom ved varmtvannstank. (TG 2)

    Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2).
    På bakgrunn av dette og alder anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

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.

Røykvarsler og 6 kg brannslukker.

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 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen ble byttet i 2008 ifølge tidligere salgsoppgave.
Drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og var ikke mulig å kontrollere. Vurderingen baseres derfor på alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i murte betongblokker ifølge byggesaksmappen.
Det ble foretatt en begrenset kontroll av synlig grunnmur over terreng og grunnmur i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det bemerkes sprekkdannelser i pussede flater i bod.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales gjennpussing av sprekker i grunnmuren, videre anbefales det jevnlig tilsyn mtp ev utvikling av sprekkdannelser.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrånende område.
På boligens nordside er terrenget skjult av terrassen.
På boligens sør og østside er terrenget skrånende bort fra boligen.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger antas å være fra byggeår.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

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

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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

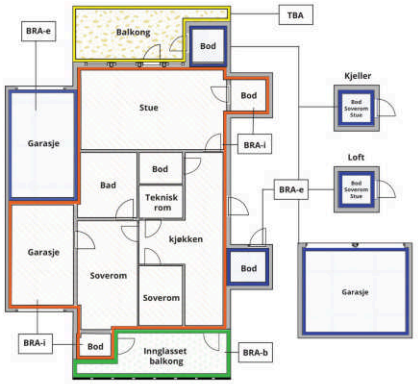
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sokkeletasje	67			67	13
1. Etasje	64			64	16
SUM	**131**				**29**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bod 1, Bod 2, Teknisk rom		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Sokkeletasje.
- Opprinnelig disprom benyttes i dag som bad og teknisk rom.
- Opprinnelig soverom er avdelt og benyttes i dag som soverom 2 og 3.
- Opprinnelig bad/wc er krympet og benyttes i dag som vaskerom.

1. etasje.
- Opprinnelig vindfang er innlemmet i kjøkkenet, videre er det etablert entré mot nord.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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:

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)
Rekkehus	118	13

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Rebefaring Marius Eidem	Takstingeniør
	Markus Johansen	Kunde
22.8.2023	Marius Eidem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	98	282		0	175.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hoemshøgda 38 G

Hjemmelshaver
Johansen Markus

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2020	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2025		Gjennomgått	6	Nei
Kommunepakke			Gjennomgått	58	Nei
Standard beskrivelse			Gjennomgått		Nei
Energiattest			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2023	
2	02.10.2023	
3	13.05.2025	
4	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hoemshøgda 38 G , 7023 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 282
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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 er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

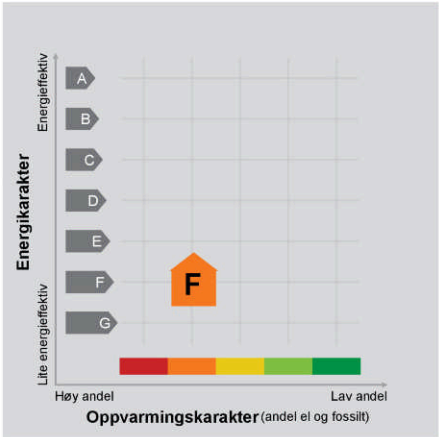
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Hoemshøgda 38G
Postnummer	7023
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	282
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182739863
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	51e37c7c-6511-4250-92c6-94d9f858637a
Dato	30.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

bankID SIGNERT 12.05.2025
Johansen, Markus

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

Markus Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Hoemshøgda 38G
7023 Trondheim

5001-98/282/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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: R&B VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad i nyetablert i 2003 fra vaskerom og bod. Bad 2 renovert i 2014 pga alder. Ingen skader. Elektrisk: PK Service Murarbeid: Sæter Murservice.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja arbeidet ble utført før jeg tok over boligen.

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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Takxperten AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny isolasjon, ny papp og ny pipehatt. Takrenner ble også skiftet. Feier sist i 2019.

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?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Garasjerekke utbedret med nytt tak, beslag og takrenner.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Lys på kjøkkenavtrekk sluttet å fungere.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet lys på avtrekksvifte av huseiers far som er elektriker.

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?:** 2017

   Firmanavn: Varmeforum AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny vedovn og utbedret brannvegg bak.

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?:** 2014

   Firmanavn: Vintervoll og PK Service

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nytt sikringsskap i 2008. Alt nytt elektrisk Kjøkken/stue i 2014.

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**

Det ble satt opp ny støttemur og trekt inn en meter for å lage veien bredere. Veien ble også asfaltert og lagt trekkabel under for å kunne legge opp strøm til El-bil lader. Arbeidene ble ferdigstilt i 2021.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Stekovn som sto her når jeg flyttet inn sluttet å fungere.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny.

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

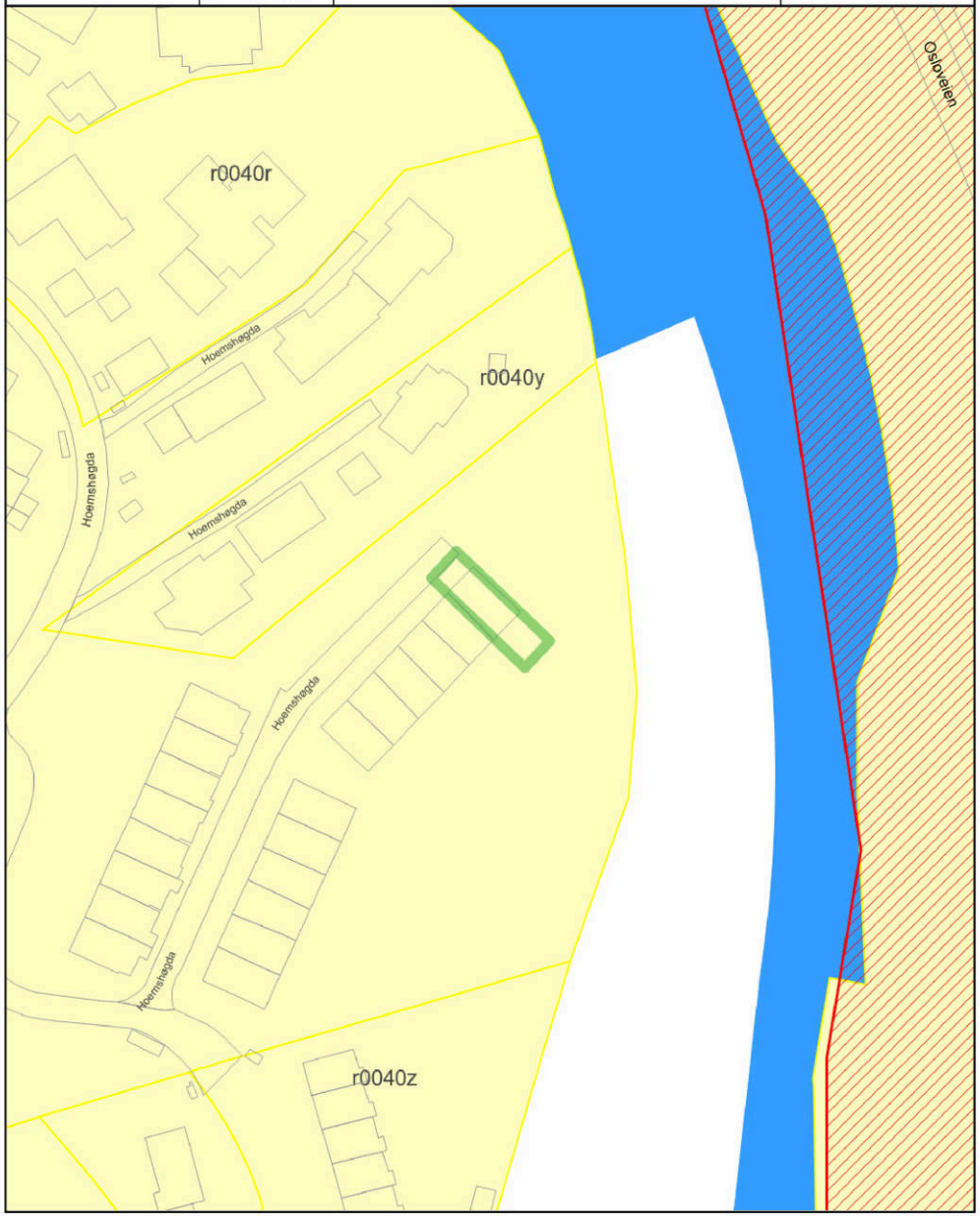
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hoemshøgda 38G 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

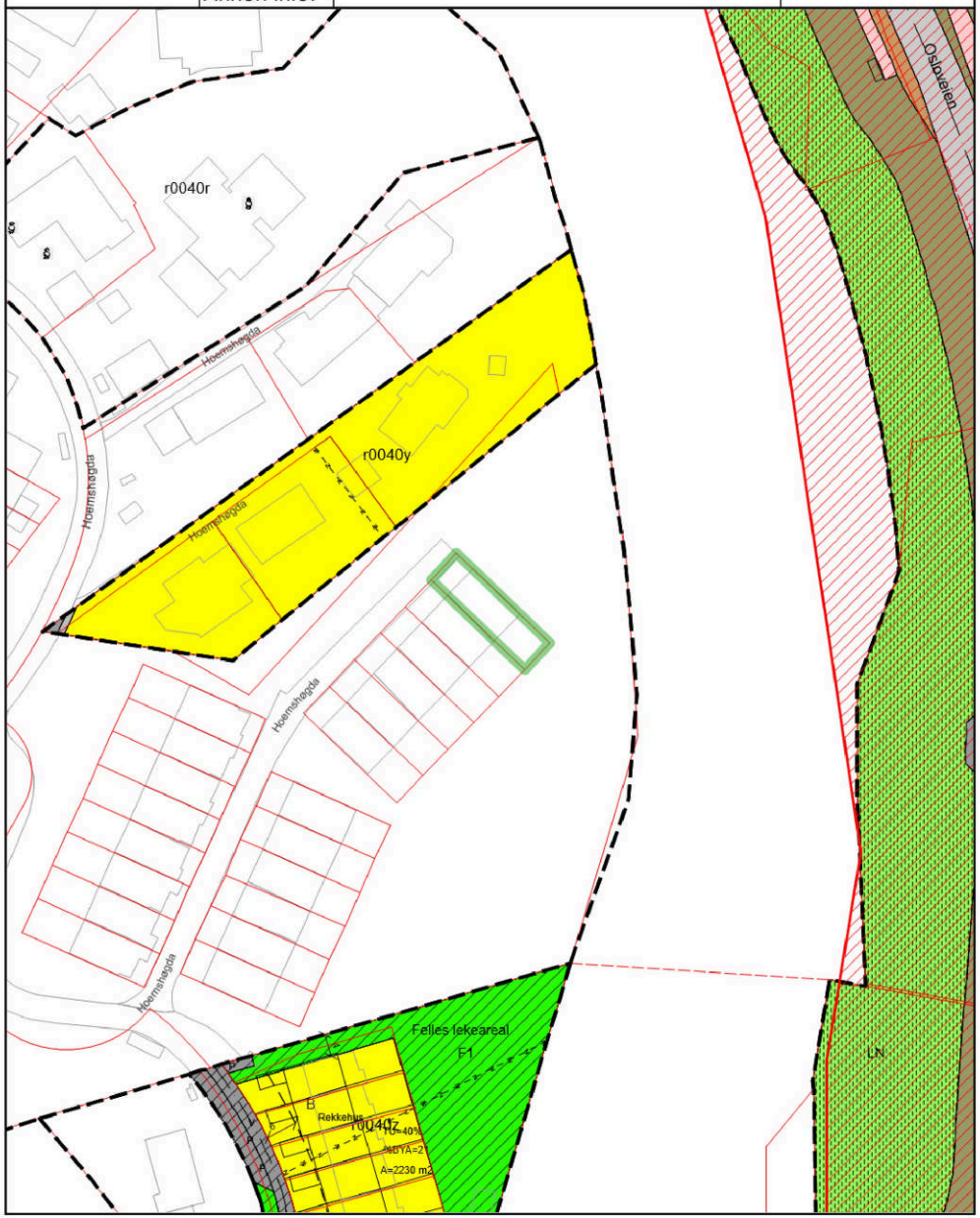
- Udefinert bygning
- Bygning
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hoemshøgda 38G 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

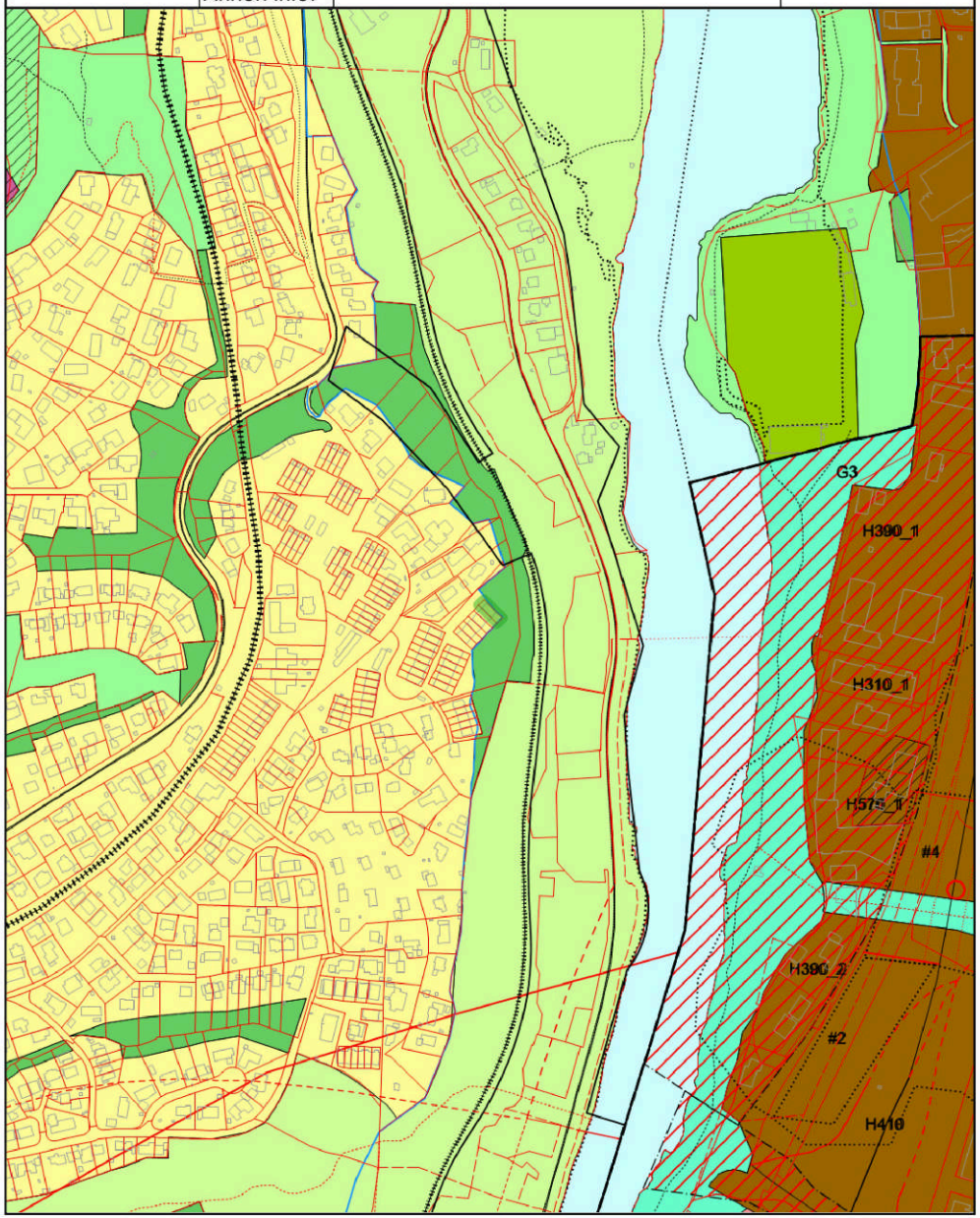
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Naturområde
- Naturformål av LNFR
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Gang- og sykkelveg
- Veg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hoemshøgda 38G 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

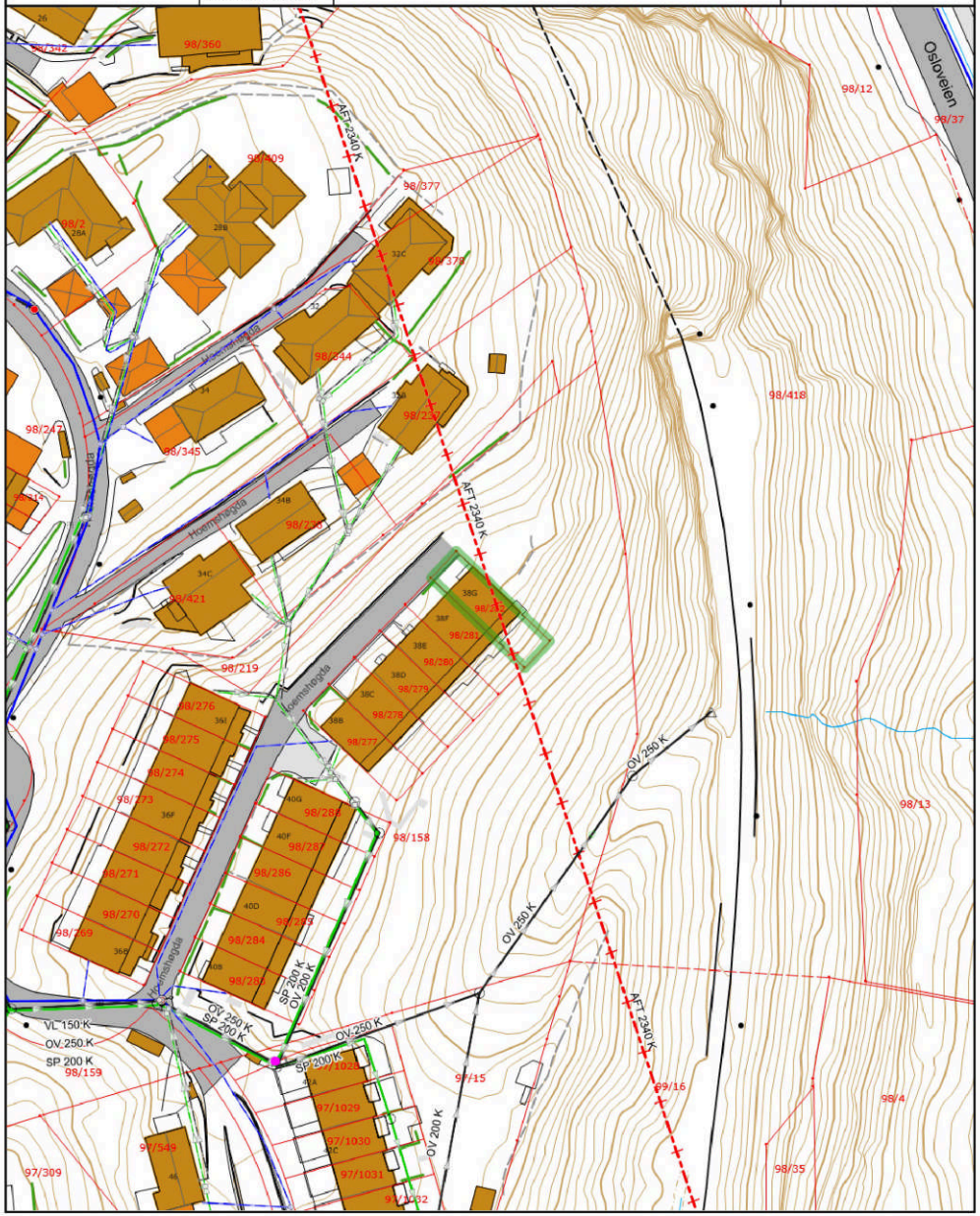
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bygning
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Kollektivknutepkt - På bakken- Framtidig
- Fjernveg - På bakken - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Veg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde havstigning
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - Tunnel - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- A Påskrift kommuneplan
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Hovedveg - Tunnel - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Blågrønn struktur nåværende
- Gang- og sykkelveg

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hoemshøgda 38G 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrensepunkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- AnnetGjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjent byggesak før 2016
- Frittstående trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Gang- og sykkelvegkant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Annet vegareal avgrensning
- Fortauskant
- Jernbane
- Veg
- Parkeringsområde
- Gang- og sykkelveg
- Jernbane tunnel
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Elve- og bekkekant
- Elv og bekk enstreks
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve 5 m
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kulturminnekartet

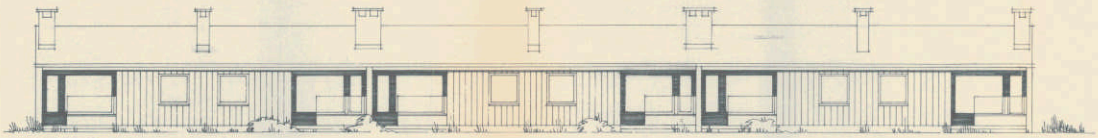
Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hoemshøgda 38G 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

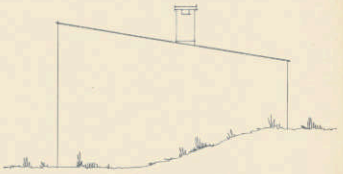


Tegnforklaring

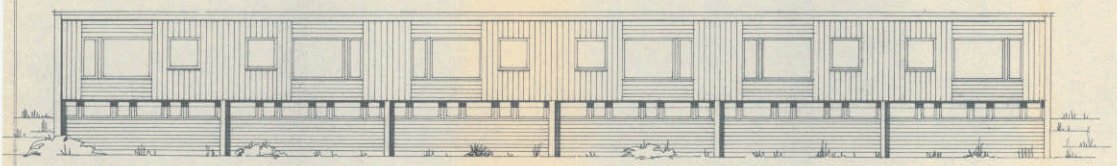
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- ElvBekk
- Riksveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Kanal og grøft
- Jernbane
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .



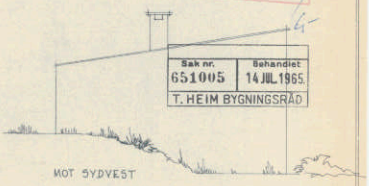
MOT NORDVEST



MOT NORDØST



MOT SYDØST

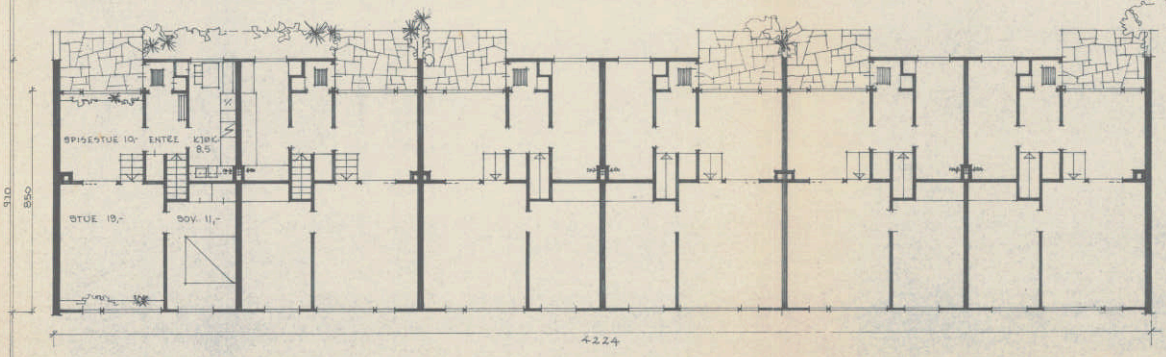


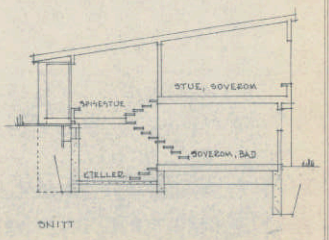
MOT SYDVEST

Sak nr. 651005 Behandlet 14 JUL 1965.
T. HEIM BYGNINGSRÅD

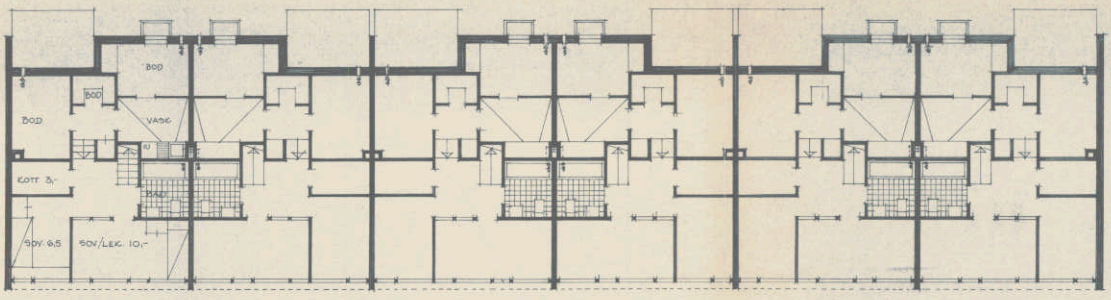
A/S BYGGTEKNIKK
REKKEHUS PÅ HOEM SØNDRE

FASADER	MÅL: 1:100
HUS E.	TEGN. NR.:
RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL	DATO 2.9.65.





SNITT



PLAN SOKKEL

Sak nr. 651005 Behandlet 14 JUL 1965.
T. HEIM BYGNINGSRÅD

A/S BYGGTEKNIKK
REKKEHUS PÅ HOEM SØNDRE

PLANER OG SNITT	MÅL: 1:100
HUS E.	TEGN. NR.:
RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL	DATO 2.9.65.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR. MB 1451/02

GODKJENNING

Nils Petter Hjulstad
Hoemshøgda 38G
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Trine Lill Johansen	02/17311 oppgis ved alle henv.		08.07.2002

HOEMSHØGDA 38G, GNR/BNR 8/282
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID: TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG

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

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 12.06.2002. Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten samme dato, ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder tilbygg til eksisterende bolig på boligens sør-østre og nord-vestre side.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Det er gitt positiv naboerklæring på oppføring av tilbygg nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 40h, stadfestet 22.02.1974. Eiendommen er regulert til bolig.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver skal påse at arbeidet utføres i henhold til plan- og bygningsloven.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

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

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 86a. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 3 måneder.

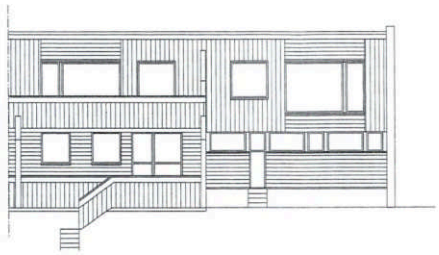
Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsenheten gjør videre oppmerksom på at evt. rørarbeider må meldes til Trondheim Bydrift, VA-inspeksjonen.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

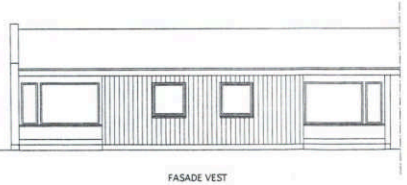
Bente Hagrønning
bygningssjef

p.p. Trine Lill Johansen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



FASADE ØST



FASADE VEST

7

EKSISTERENDE TEGNINGER

	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

HJULSTAD

HOEMSHØGDA 38 G,
UTVIDELSE AV SOKEL

MÅLESTOKK	DATO	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	12.11.01			

FASADE ØST & VEST

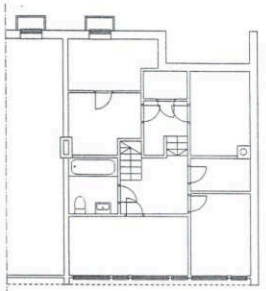
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Kjørvegen 31 P.boks 2047 Steinvik 7501 Trondheim
Tlf. 73 82 39 90 Fax 73 82 39 99 Mobil 918 39 523
e-mail: o.thommesen@online.no

TEGNET JJ KONTR. OTh

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til

SAKSNR. 02/17311
12 JUNI 2002
Vedlegg til
Aktivitetsnr.
Ref. til §



5.

EKSISTERENDE TEGNINGER

	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

HJULSTAD

HOEMSHØGDA 38 G,
UTVIDELSE AV SOKEL

MÅLESTOKK	DATO	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	12.11.01			

PLAN KJELLER

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

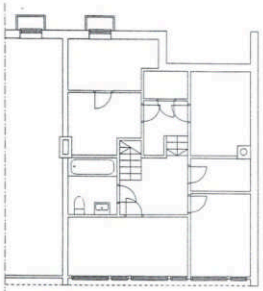
Kjørvegen 31 P.boks 2047 Steinvik 7501 Trondheim
Tlf. 73 82 39 90 Fax 73 82 39 99 Mobil 918 39 523
e-mail: o.thommesen@online.no

TEGNET JJ KONTR. OTh

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til

SAKSNR. 02/17311
12 JUNI 2002
Vedlegg til
Aktivitetsnr.
Ref. til §

6.



EKSISTERENDE TEGNINGER

	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

KOPI NR.	REVISJON	DATO	INNEH.

FYLKE: HJULSTAD

PROSJEKT: HOEMSHØGDA 38 G, UTVIDELSE AV SØKEL

MÅLESTOKK	DATO	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	12.11.01			

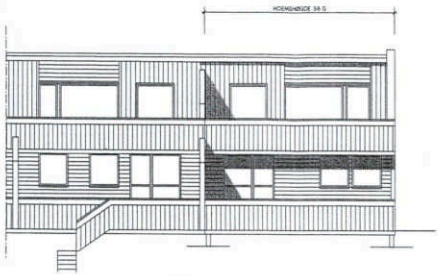
PLAN KJELLER

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 31, P.boks 2647 Søsvrua, 7501 Trondheim
Tlf: 73 83 39 90 Fax 73 83 39 99 Mobiltlf: 918 39 023
e-mail: o.thommesen@online.no

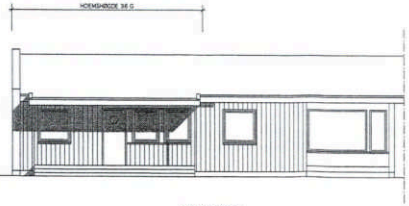
TEGNET: JJ | KONTR.: OTh

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Avd.ing.
Vildmos. 18
Adkomstv.
Saksnr. 02/17311
12 JUNI 2002
Gnr. Bnr. Fnr. Snr.
Ltr. off. §

4



FASADE ØST



FASADE VEST

	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

KOPI NR.	REVISJON	DATO	INNEH.
	DIV. JUSTERINGER FASADE VEST	03.12.01	A

FYLKE: HJULSTAD

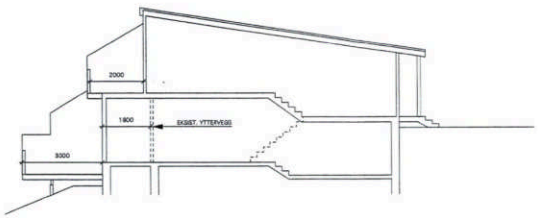
PROSJEKT: HOEMSHØGDA 38 G, UTVIDELSE AV SØKEL

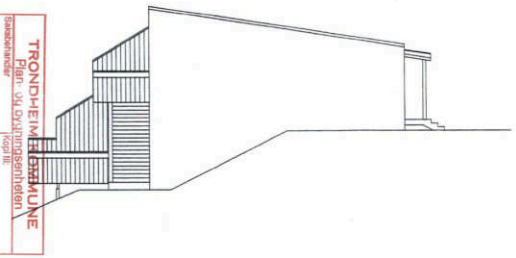
MÅLESTOKK	DATO	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	12.11.01		104	A

FASADE ØST & VEST

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 31, P.boks 2647 Søsvrua, 7501 Trondheim
Tlf: 73 83 39 90 Fax 73 83 39 99 Mobiltlf: 918 39 023
e-mail: o.thommesen@online.no

TEGNET: JJ | KONTR.: OTh





3

	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

REV.NR.	REVISJON	DATO	MÅLT

PROSJEKTERT: HJULSTAD

PROSJEKT: HOEMSHØGDA 38 G, UTVIDELSE AV SØKEL

MÅLESTOKK	DATO	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	12.11.01		103	

TVERRSNITT & FASADE NORD

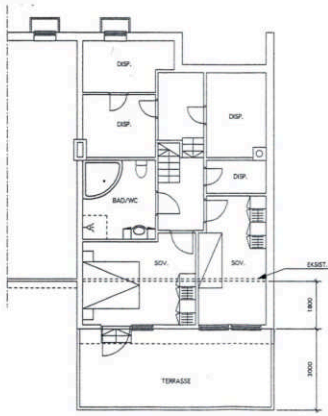
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Kjøpmannsgt. 31, P.boks 2947 Svanvik, 7001 Trondheim
Tlf. 73 53 39 90 Fax 73 53 39 99 Mobil/tl. 918 29 523
e-mail:o.thommesen@online.no

TEGNET: JJ | KONTROLLERT: OTh

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til:
Saksnr: 02/17731
Vår/mrs. dr.
Arkivkode:
Jf. off. §

12 JUNI 2002



BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 18m2
Brutto areal:
Dato: Sign:

2.

	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

REV.NR.	REVISJON	DATO	MÅLT
A	DIV. JUSTERINGER	08.12.01	

PROSJEKTERT: HJULSTAD

PROSJEKT: HOEMSHØGDA 38 G, UTVIDELSE AV SØKEL

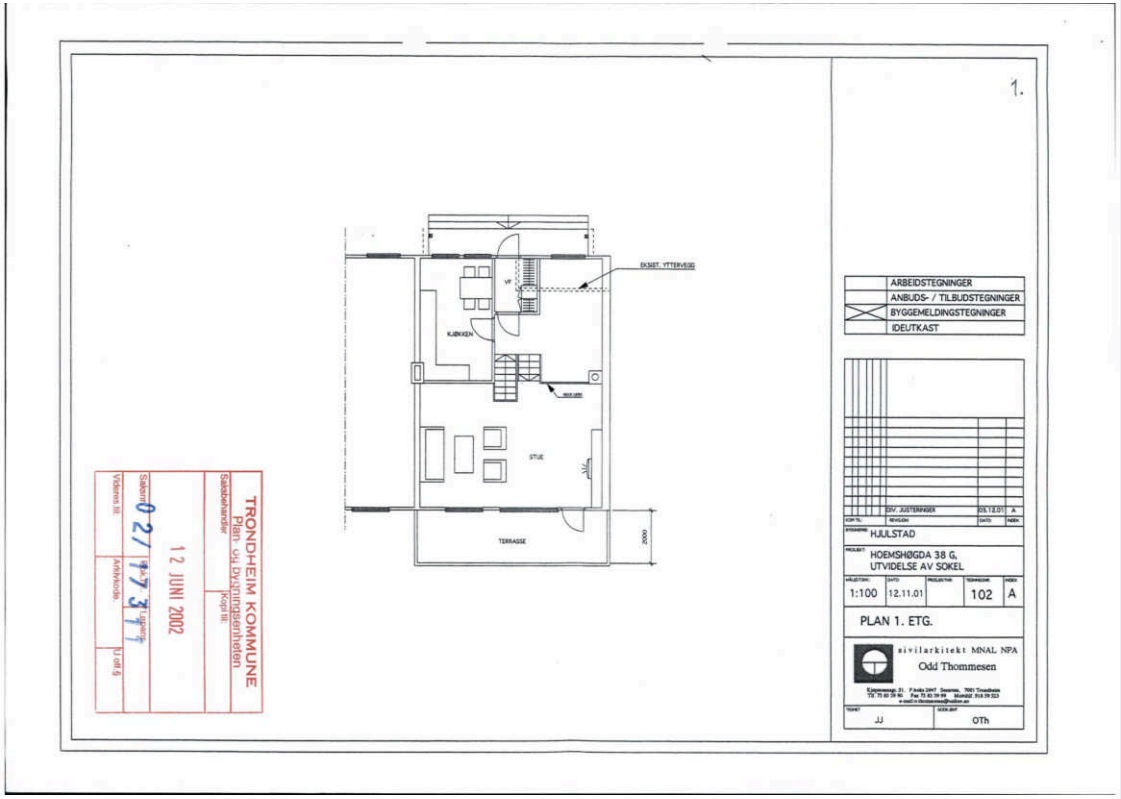
MÅLESTOKK	DATO	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	12.11.01		101	A

PLAN KJELLER

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Kjøpmannsgt. 31, P.boks 2947 Svanvik, 7001 Trondheim
Tlf. 73 53 39 90 Fax 73 53 39 99 Mobil/tl. 918 29 523
e-mail:o.thommesen@online.no

TEGNET: JJ | KONTROLLERT: OTh



ERKLÆRING.

13417 - 8.9.75
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Undertegnede huseiere i Hoemshøgda 38

Nils Krogstad - eier av Hoemshøgda 38 B, gnr. 98 bnr. 277
Eva Rockova/Karel Karal - eier av Hoemshøgda 38 C, gnr. 98 bnr. 278
Per Erik Reitan - eier av Hoemshøgda 38 D, gnr. 98 bnr. 279
Torleiv Pugerud - eier av Hoemshøgda 38 E, gnr. 98 bnr. 280
Tore Anker Ruud - eier av Hoemshøgda 38 F, gnr. 98 bnr. 281
Randor Berntsen - eier av Hoemshøgda 38 G, gnr. 98 bnr. 282

påtar seg hver enkelt følgende forpliktelser som bindende for oss og senere eiere:

1. Felles vegg samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som eierne plikter vedlikeholde i fellesskap.

Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellervegg til taktro og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og være lydisolert etter gjeldende bygge-forskrifter.
Utvendig skal hvert hus behandles som en enhet.
Gjerde kan bare settes opp etter samtykke fra Trondheim bygningsråd.

2. Fellesarealet skal kunne disponeres av samtlige huseiere (festere) og etter de vedtekter som måtte bli utarbeidet.
Samtlige huseiere skal ha rett til tilfredsstillende adkomst til sine leiligheter over fellesarealet.

Huseiernе skal ha rett til oppsetting av tørkestativ og plassering av søppelkopper, samt rett til bruk av mulige andre felles anlegg eller tiltak, herunder lekeplasser og plenareal.
Huseierene er pliktige medlemmer av Hoem Søndre II Huseierlag a/l.
Andelsbrevet i huseierlaget kan kun overdras sammen med huset (boligen) og festekontrakten til tomten.

Erklæringen bes tinglyst forsåvidt ang. pkt. 1.

Trondheim, den 14/8-75

Nils Krogstad ..... Eva Rockova Karel Karal .....
Tore Ruud ..... Torleiv Pugerud .....
Per Erik Reitan ..... R. Berntsen .....

Det bekreftes at erklæringen er underskrevet av Nils Krogstad, Eva Rockova, Karel Karal, Per E. Reitan, Torleiv Pugerud, Tore Anker Ruud og Randor Berntsen personlig i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

HAROLD STRØMME
ADVOKAT

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

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

Notater

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: 35230254 / Alan Shaswar, tlf. 902 82 766
Hoemshøgda 38 G, 7023 Trondheim.
Gnr. 98, Bnr. 282, 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 15 500,- 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: 35230254
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2025

Alan Shaswar
Eiendomsmegler

902 82 766
alan.shaswar@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no