

Velkommen til

Gunnar Birchs veg 7, 7022 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gunnar Birchs veg 7
7022 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 990 000,-
Omkostninger	kr	225 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 215 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	9 215 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1966
BRA/BRA-i	228 / 228 m²
Soverom	5

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!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gunnar Birchs veg 7, 7022 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 98, Bnr. 147, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 990 000,-
Omkostninger	kr	225 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 215 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	9 215 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 231 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 224 750,-

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

Sum omkostninger kr 225 840,- 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
1743,- i april. Månedlig faktura fra og med april-2024.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 228 m²
BRA - e: 0 m²
BRA - b: 37 m²
BRA totalt: 228 m²
TBA: 55 m²
GUA: 228.00 m²
ALH: 0.00 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 279 m² på eiet tomt.
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Byggeår
1966 ifølge takstmann.

Innhold
1.etasje: Vf, toalettrom, bad, 2 soverom, gang med trapp, kontor, kjøkken og stue.

Sokkel: Stue med trapp, 3 soverom, 4 boder, vaskerom, gang, vf, kjøkken og bad.

Standard
1. etasje

Vf: Belegg på gulv og strie på vegger. Panel i tak.

Toalettrom: Belegg på gulv og strie på vegger. Panel i tak. Rommet er utstyrt med servant, wc og naturlig avtrekk uten tilluft. Panelovn som varmekilde.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte flater i tak. Badet er utstyrt med innredning med profilerte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det dusjvegg med dør og naturlig avtrekk med tilluft. Gulvvarme som varmekilde.

Soverom 1: Laminat på gulv, strie på vegger. Panel i tak. Garderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv, tapet på vegger. Panel i tak. Garderobe.

Gang med trapp: Parkett på gulv og panel på vegger og i tak. Garderobeskap. Varmepumpe som varmekilde.

Kontor: Parkett på gulv og malt strie på vegger. Panel i tak.

Kjøkken: Belegg på gulv og malte flater på vegger og panel i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det oppvask maskin, stekeovn med plate topp og mekanisk avtrekk over stekesone.

Stue: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i tak. Vedovn og åpen peis som varmekilde.

Sokkel

Stue: Teppe på gulv, malt panel på vegger og i tak. Panelovn som varmekilde.
Soverom 1: Laminat på gulv, strie på vegger. Panel i tak. Garderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv, tapet på vegger. Panel i tak. Garderobe. Panelovn som varmekilde.

Soverom 3: Laminat på gulv, tapet og malt panel på vegger. Malt panel i tak. Garderobe.

Bod 1: Mur gulv og vege. Panel i tak.
Bod 2: Mur gulv og vege. Panel i tak.

Bod 3: Mur gulv og vege. Panel i tak.

Bod 4: Mur gulv og vege. Panel i tak.

Vaskerom: Mur gulv og vege. Panel i tak. Innredning med glatt utførelse med stål benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gang: Laminat på gulv og malt flater på vegger. Panel i tak.

Vf: Belegg på gulv og malt flater på vegger. Panel i tak.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt flater på vegger. Panel i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stål med utslagsvask. Av utstyr finnes det frittstående komfyr, uten avtrekk over stekesone.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malte flater i tak. Badet er utstyrt med servant, wc og dusjhjørne. Naturlig avtrekk uten tilluft.

Beliggenhet
Boligen ligger fint til på Byåsen i et populært område
kalt «Havstein». Med sentral beliggenhet på Byåsen har boligen kort veg til det meste av fasiliteter. Blant annet til butikksenter, Bymarka, kollektivtilbud, skoler og idrettsanlegg.

Bymarka og bredt idrettstilbud
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. For den som er aktiv 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 som byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball. Like ved boligen ligger Havsteinbanen og Havstein 9 - hulls golfbane.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Byåsen barneskole og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder.

Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Trikkestoppet "Rognheim" ligger 250 meter fra huset med avganger opp til hvert 15. minutt.

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

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

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon over grunnmuren er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. / Taket er tilnærmet flatt, tekket med PVC duk / papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags isolerglass. Byggemåte iht. takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 15.02.1965. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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, varmepumpe og ved.

Energimerking
G - GUL

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

Adgang til utleie
Boligen er byggemeldt og godkjent som enebolig med hybel.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:
- Framtidig - Tettbebyggelse - Nåværende
- Ukjent

5001 r0064 Hoemsaunet og deler av Havstein, Hoem Søndre, Hoem Nordre, Munkvold, Munkvoldaunet m.fl. (9.1.1957)

Deler av eiendommen er regulert til Grønnstruktur - Framtidig (522.62m)

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

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

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 1 954 317,- for 2022
Sekundærverdi kr 7 426 406,-.

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
Randi Myklestad

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 11671
Dato: 03.10.1964
OGSÅ FRADELT FRA GNR 97 BNR 28

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11667
Dato: 22.10.1965
Refusjonsplikt til kommunen.

Det er tinglyst en erklæring om refusjonsplikt til Trondheim kommune. En refusjonsplikt innebærer at kommunen kan kreve at eiendommen skal betale sin andel av kostnadene dersom kommunen skulle foreta en oppgradering/utbygging/ombygging av veg, vann, avløp og ev. annen infrastruktur. Dette er ingen gjeld til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen. Se for øvrig vedlagte tinglyste dokument.

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
Det er tinglyst en erklæring om refusjonsplikt til Trondheim kommune. En refusjonsplikt innebærer at kommunen kan kreve at eiendommen skal betale sin andel av kostnadene dersom kommunen skulle foreta en oppgradering/utbygging/ombygging av veg, vann, avløp og ev. annen infrastruktur. Dette er ingen gjeld til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen. Se for øvrig vedlagte tinglyste dokument.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 490,- (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 04-06-2024 av Jan Erik Karlsnes i ByggTakst Trøndelag AS.
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 > Andre utvendige forhold Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side
- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell Gå til side
- Våtrom > Sokkel > Bad > Generell Gå til side
- Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2:
- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Sokkel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- 1.etg er som på godkjente byggetegninger.
- I sokkel er et soverom fjernet til fordel for større stue, deler av kott er nå benyttet som kjøkken. Det siste er et søknadspliktig tiltak. Ingen papirer på dette i papirer oversendt fra kommunen.

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
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til

salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 2: 1985: Bad 1. etg Varmekabler lagt inn av autorisert. Elektriker, flislagt bad selv. Membran og tettesjikt fornyet 1985.

Pkt. 4: Fuktighet rundt pipebeslag.

Pkt. 5: Nye vinduer i hele huset utenom kjøkkenvinduer,
badevinduer og gangvindu over varmepumpe, 1996.
Nytt pipebeslag/hatt rundt pipe. 2012

Pkt. 6: Garasjeport skiftet og oppgradert til elektrisk i 2016.

Pkt. 15: Innstalert lekkasjestopper, 2011.

Pkt. 18: Varmepumpe reparert des 2024.

Pkt. 20: Montert ny vedovn i stue 2017.

Pkt. 22: Defekt termostat gulvvarme 2023, Defekt termostat sokkel,
bad 2024.

Okt. 23: Ny termostat og jordfeste montert for gulvvarme på bad 1 etg. des2023. Ny termostat sokkel, bad. nov 2024.

Pkt. 20: Ja, hybel i sokkel.

Pkt. 37: Garasje og redskapsbod/dukkestue

Pkt. 39: Nytt Gelender og trapp på veranda i underetasje år 2022.
Nye utetrapper i hagen, 2022.

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
- Planskisser
- Takstrapport datert 04.06.2024
- Egenerklæring datert 04.06.2024
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Kulturminnekart
- Reguleringsplaner
- Kommuneplanens arealdel
- Planoversikt
- Kartutsnitt
- Byggegodkjente tegninger
- Erklæringer

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
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
Epost: sigbjorn.vesta@em1.no

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










7









































GUNNAR BIRCHS VEG 7

Nabolaget Hoem nordre/Munkvollaunet - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognheim	Linje 9	4 min 0.3 km
Stabells veg	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	10 min 0.8 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	5 min 2.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 6.5 km
Trondheim Værnes		32 min

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.)	615 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Hallset skole (1-7 kl.)	441 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	251 elever, 17 klasser	23 min 1.7 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	564 elever, 36 klasser	28 min 1.9 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	340 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	17 min 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole		8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

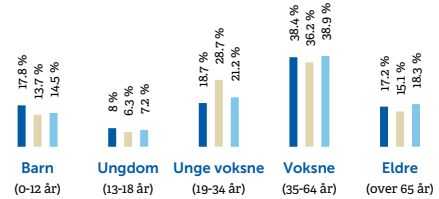
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hoem nordre/Munkvollaunet	1 748	797
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 ...	60 barn	9 min 0.8 km
Vårres barnehage (1-5 år)	56 barn	12 min 0.9 km
Munkvoll barnehage (1-5 år)	42 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Rognheim	PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Hallset	Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Trikk

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

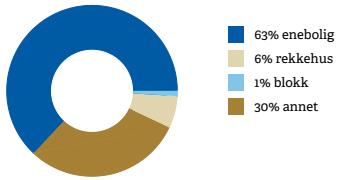
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Gunnar Birchs veg, balløkke	Ballspill	0.1 km
Rognheim balløkke	Ballspill	5 min 0.4 km
EasyFit Byåsen		17 min
3T-Byåsen		17 min

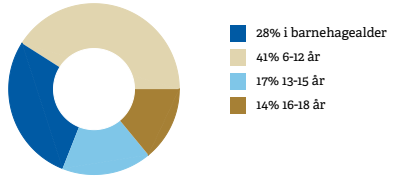
BOLIGMASSE



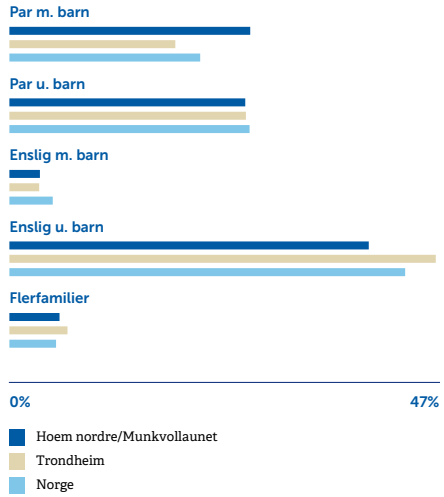
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	7 min
Vitusapotek Havstad Torg	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2024

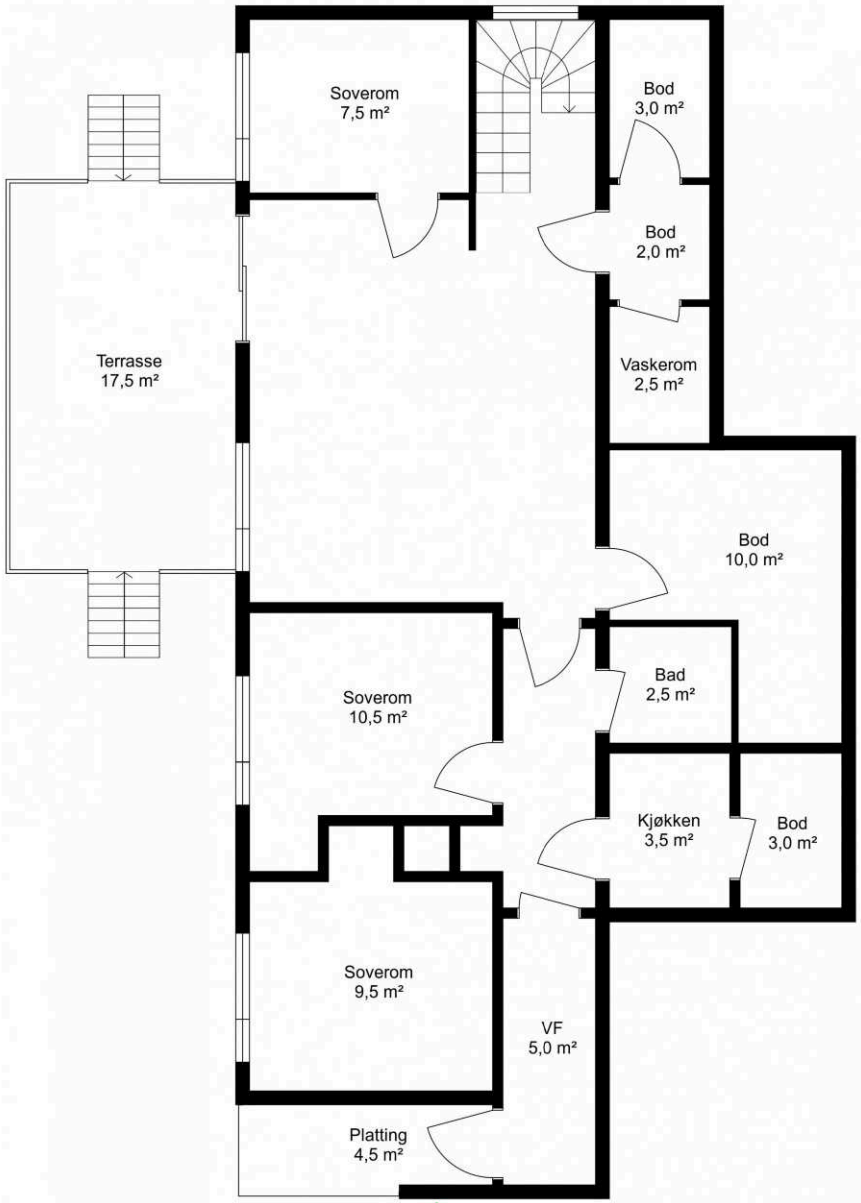
Gunnar Birchs veg 7
1. Etasje



BYGGTAKST
TRØNDELAG

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

Gunnar Birchs veg 7
Sokkel



BYGGTAKST
TRØNDELAG

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

Tilstandsrapport

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 98, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 04.06.2024 **Rapportdato:** 25.06.2024 **Oppdragsnr.:** 21266-1146 **Referansenummer:** MV2575

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS

BYGGTAKST
TRØNDELAG

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Jan Erik Karlsnes
Uavhengig Takstingeniør
janerik@byggtaksttrondelag.no
950 04 442

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

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

Beskrivelse av eiendommen

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser
og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1966

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og er kun besiktiget på sør siden. Det var ikke tilrettelagt for besiktelse fra tak på på befaringsdagen. Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse av innvendig himling uten å registrere tegn til kondensproblemer, lekkasje eller skade på befaringsdagen.
Takstige er ikke godkjent å må byttes før pipen vil bli feiet.
Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall, det ble opplyst om at renner og nedløp er byttet, men årstallet er ukjent.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det registreres stedvis soltørket/værslitt og noe sprukket panel. Dette vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men enkelte utskiftinger bør planlegges. Utover dette må det regnes med noe hyppigere vedlikeholds intervaller pga. påviste forhold.

Adkomst til loft via luke i taket i entre, luken er hjemmelaget og tetter ikke så godt som den burde slik at varm luft kommer opp på kaldloftet.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, ved inspeksjon på loft ble det registrert til dels stor avstand mellom taksperrer. Det ble målt opp til 116.7 cm. Dette vil være avgjørende i framtiden om taket skal tekkes om. Det blir også en del spiker som kommer igjennom taktroen, vær oppmerksom på dette når man er på loftet.
Det ble registrert en del eldre fuktmerker i taket, spesielt rundt ved pipen.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade. Dette stammer sikker fra før taket ble tekket om.
Det gjøres oppmerksom på at ikke hele loftet er inspisert på grunn av manglende gulv.

Det ble foretatte en visuell inspeksjon av innvendige himlingsflater, uten at de ble registrert misfarging eller tegn til fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at ikke hele loftet er inspisert på grunn av manglende gulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, 1997 og 1995. Det er også vinduer uten dato stempel. Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling.
Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelt ved siden av døren til hoveddel og en malt glassdør til hybel.

Terrassen er opplyst å være fra 2012 og det samme gjelder platt på inngangspartiet.
Terrasse/platt, vurderes til å være i god stand.
Støpte trinn til sokkeletasje og utleiedel fra 2022.
Det er et gjerde mellom garasjen og boligen som er skeivt og må rettes opp.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong i boder. Innvendige tak har trepanel og malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres avvik på målte gulv i 1.etg.

Kravet til Radonmåling gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Slik har det vært siden 2014.

Boligen har mursteinspipe og det er montert vedovn (Ca.10 år) og åpen peis på stue i 1.etg.
Det ble montert hatt over pipe ca. 2012.

Trebjelkelag på deler av gulvet med belegg og laminatgulv oppå.
Det ble ikke utført hulltaking da det er fritt eksponert murvegger mot terreng.
Det ble foretatt fuktsøk med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på grunnmur, det ble ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen.

Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv. Det er etablert fuktsperre i form av plastfolie på bakken.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på grunnmur, ble det registrert forhøyede fuktverdiger.

Avstand mellom trappetrinn og i rekkverkets er over anbefalte åpning.
Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Åpninger i balustre (rekkverk) og trappetrinn skal være maksimum 0,10 m.

Innvendig har boligen malte glatte dører og en dobbel glassdør mellom stue og gang i 1.etg.
Etter en enkel funksjonstest ble det registrert at enkelte dør kniper i karm/dørterskel og har behov for justeringer for å kunne gå friksjonsfritt.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Hulltaking er ikke utført da det er murvegger. Det er usikker om det er sluk i rommet.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappeoppgang som er tilstøtende rom for bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til verdier under måleverdi for Protimeter.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter med benkeplaten av laminat. Av utstyr finnes det oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Frittstående kjøleskap,
Kjøkkenet er noe slitt og en oppgradering vil nokk være nødvendig for å tilfredsstille dagens krav og forventning.
Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med stål benkeplate med utslagsvask. Av utstyr finnes det frittstående kjøleskap og komfyr. Rommet mangler avtrekk.
Kjøkkenet mangler avtrekk.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malte flater i tak. Rommet er utstyrt med servant, wc og naturlig avtrekk.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Anlegget fungerte etter en enkel funksjonstest uten at trykkfall ved tapping på flere tappesteder samtidig. Innvendige vannledninger av kobber. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er avløpsrør av støpejern. Rør- og avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på vindu.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i en bod i kjeller.

Varmepumpe. Det er ikke kjent hvilket årstall pumpen ble installert/produsert.

Boligen har et lukket el-anlegg med sikringsskap i sokkeletasje med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det understrekes at jeg ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.
Tilstandsgrad ikke vurdert.

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, til fylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.
Ingen synlig bruk av grunnmursplast.

Bygningen har betonggrunnmur. Ved utvendig kontroll over terrengnivå, ble det ikke registrert sprekker av betydning. På grunnmurens innside registreres det på vaskerom at puss lag er løst.

Det er en liten forstøtningsmur med beplantning på oversiden. Ikke videre vurdert.

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.
Terrenget ser ut til å være tilnærmet flatt på inngangssiden.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og er fra 1966. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det ble opplyst om at det for flere år siden kloakkrør ble spylt opp, det har ikke vært problemer siden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

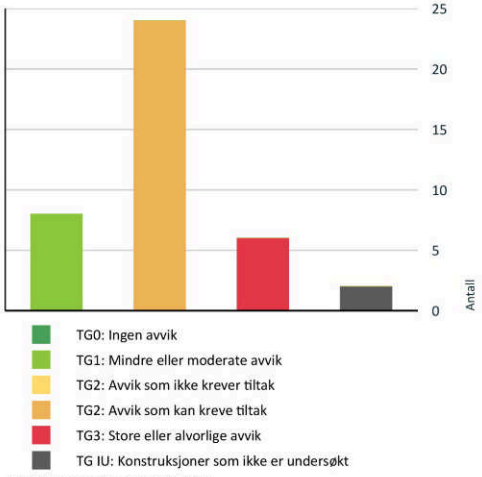
1.etg er som på godkjente byggetegninger.
Sokkel. Her er et soverom fjernet til fordel for større stue, deler av kott er nå benyttet som kjøkken. Det siste er et søknadspliktig tiltak. Ingen papirer på dette i papirer oversendt fra kommunen.

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

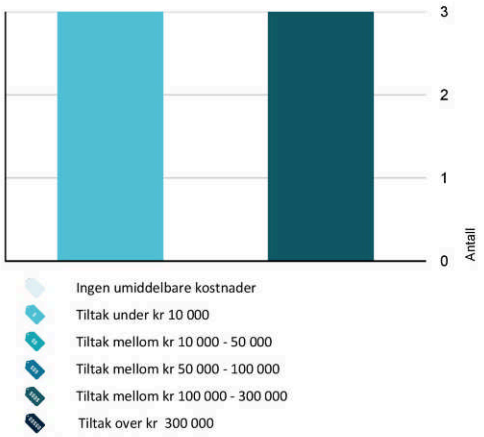
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fordi rapporten bare omfatter en blant flere seksjoner i bygningen, er oppdraget fra oppdragsgivers side bestilt til bare å omfatte arealene innenfor seksjonens hoveddel som avgrenses i veggene og etasjeskiller mot fellesarealer og naboseksjoner. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetrakninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre. Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Fordi rapporten bare omfatter en blant flere seksjoner i bygningen, er oppdraget fra oppdragsgivers side bestilt til bare å omfatte arealene innenfor seksjonens hoveddel som avgrenses i veggene og etasjeskiller mot fellesarealer og naboseksjoner. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetrakninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre. Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	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 og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Overflater og innredning	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 > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Anvendelse
Boligformål

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og er kun besiktiget på sør siden. Det var ikke tilrettelagt for besiktelse fra tak på på befaringsdagen. Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse av innvendig himling uten å registrere tegn til kondensproblemer, lekkasje eller skade på befaringsdagen.
Takstige er ikke godkjent å må byttes før pipen vil bli feiet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall, det ble opplyst om at renner og nedløp er byttet, men årstallet er ukjent. .

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det registreres stedvis soltørket/værslitt og noe sprukket panel. Dette vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men enkelte utskiftinger bør planlegges. Utover dette må det regnes med noe hyppigere vedlikeholds intervaller pga. påviste forhold.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert. og lite lufting.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adkomst til loft via luke i taket i entre, luken er hjemmelaget og tetter ikke så godt som den burde slik at varm luft kommer opp på kaldloftet.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, ved inspeksjon på loft ble det registrert til dels stor avstand mellom taksperrer. Det ble målt opp til 116.7 cm. Dette vil være avgjørende i framtiden om taket skal tekkes om. Det blir også en del spiker som kommer igjennom taktroen, vær oppmerksom på dette når man er på loftet.
Det ble registrert en del eldre fuktmerker i taket, spesielt rundt ved pipen.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade. Dette stammer sikker fra før taket ble tekket om.
Det gjøres oppmerksom på at ikke hele loftet er inspisert på grunn av manglende gulv.
Det ble foretatte en visuell inspeksjon av innvendige himlingsflater, uten at de ble registrert misfarging eller tegn til fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at ikke hele loftet er inspisert på grunn av manglende gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er stedvis noe i minste laget med luftig, da isolasjonen er dytte litt langt ut mot tak siden. I det ene hjørnet som blir over terrasse, er det en del greiner fra planter på utsiden av boligen, disse anbefales fjernet.
Takluken bør byttes med en luke som er isolert og som tetter åpningen.







TG 2 Vinduer

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, 1997 og 1995. Det er også vinduer uten dato stempel. Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert og for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelt ved siden av døren til hoveddel og en malt glassdør til hybel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Begge dører har tetningslister som begynner å bli harde av alder og ikke lengere har samme tettefunksjon som nye lister, dør til hybel er hard og åpne og lukke å må justeres for å kunne gå friksjonsfritt eller vurderes byttes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er opplyst å være fra 2012 og det samme gjelder platt på inngangspartiet. Terrasse/platt, vurderes til å være i god stand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Hovedregelen er at trapper, terrasser og forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ikke ha større avstand mellom vertikale bord enn 10 cm. Ved liggende rekkverk, er 2 cm. maks avstand.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Utvendige trapper

Støpte trinn til sokkeletasje og utleiedel fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 3 Andre utvendige forhold

Det er et gjerde mellom garasjen og boligen som er skeivt og må rettes opp.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Gjerde må byttes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong i boder. Innvendige tak har trepanel og malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres avvik på målte gulv i 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 2 Radon

Kravet til Radonmåling gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Slik har det vært siden 2014.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om boligen skal leie ut deler av sokkeletasjen, må en radonmåling utføres. Det anbefales på et generelt grunnlag og for egen sikkerhet skyld, og utføre en kontroll av radonforekomst, utleie eller ikke.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og det er montert vedovn (Ca.10 år) og åpen peis på stue i 1.etg.
Det ble montert hatt over pipe ca. 2012.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å kontakte det lokale brann og feiervesen får å få en kontroll.

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Trebjelkelag på deler av gulvet med belegg og laminatgulv oppå.
Det ble ikke utført hulltaking da det er fritt eksponert murvegger mot terreng.
Det ble foretatt fuktsøk med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på grunnmur, det ble ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert at murpussen har sluppet fra underlaget og veg å kakke på muren får man en hul lyd. Forholdet anbefales nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette vil kunne føre til at deler av murpussen kan falle av.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv. Det er etablert fuktsperre i form av plastfolie på bakken.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på grunnmur, ble det registrert forhøyede fuktverdiger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det anbefales noen flere ventiler en det som er tilfelle her. Anbefalt er det minimum 2 ventiler per vegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen er malt, avstand mellom trappetrinn og i rekkverkets er over anbefalte åpning.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Åpninger i balustre(rekkverk) og trappetrinn skal være maksimum 0,10 m.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverket anbefales byttet med tanke på sikkerhet, avstand mellom trappetrinna kan reduseres med lekter festet under trinnene.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og en dobbel glassdør mellom stue og gang i 1.etg.
Etter en enkel funksjonstest ble det registrert at enkelte dør kniper i karm/dørterskel og har behov for justeringer for å kunne gå friksjonsfritt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappeoppgang som er tilstøtende rom for bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til verdier under måleverdi for Protimeter.



SOKKEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

SOKKEL > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er murvegger. Det er usikker om det er sluk i rommet.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen.

SOKKEL > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

SOKKEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke foretatt da badet må oppgraderes i sin helhet.

Bytte av sluk og fall på gulv må prioriteres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter med benkeplaten av laminat. Av utstyr finnes det oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap, Kjøkkenet er noe slitt og en oppgradering vil nokk være nødvendig for å tilfredsstille dagens krav og forventning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest.

SOKKEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med stål benkeplate med utslagsvask. Av utstyr finnes det frittstående kjøleskap og komfyr. Rommet mangler avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og er noe slitt, det mangler også avtrekk over stekesone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

SOKKEL > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenet mangler avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Det er registrert avvik med avtrekk.
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malte flater i tak. Rommet er utstyrt med servant, wc og naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Anlegget fungerte etter en enkel funksjonstest uten at trykkfall ved tapping på flere tappesteder samtidig. Innvendige vannledninger av kobber. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Rør- og avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på vindu.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i en bod i kjeller.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

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 1 Andre installasjoner

Varmepumpe.
Det er ikke kjent hvilket årstall pumpen ble installert.

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.

Boligen har et lukket el-anlegg med sikringsskap i sokkeletasje med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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?
   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

Inntak og sikringsskap

8. 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

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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 Ingen åpenbare feil eller mangler var å se. Jeg har ikke elektrokompetanse, og vil derfor anbefale å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



TG 3 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.

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?
   Ja 2009
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det understrekes at jeg ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.
Tilstandsgrad ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, til fylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke la

Tilstandsrapport

seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.
Ingen synlig bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Ved utvendig kontroll over terrengnivå, ble det ikke registrert sprekker av betydning. På grunnmurens innside registreres det på vaskerom at utvendig puss lag er løst.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales en nærmere undersøkelse av grunnmurens innsida, da det ble registrert at puss laget er i ferd med å løsne.

TG IU Forstøtningsmurer

Det er en liten forstøtningsmur med beplantning på oversiden. Ikke videre vurdert.

TG 2 Terrengforhold

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.
Terrenget ser ut til å være tilnærmet flatt på inngangssiden.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og er fra 1966. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det ble opplyst om at det for flere år siden kloakkrør ble spylt opp, det har ikke vært problemer siden.

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.
- Det er avvik:

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

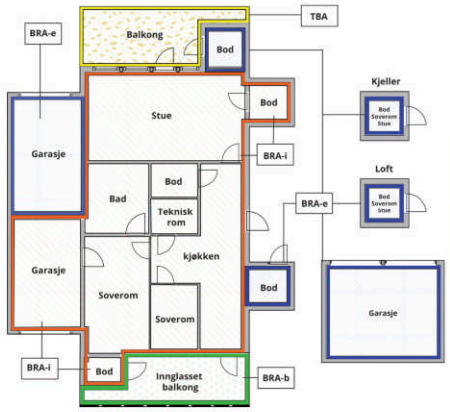
Hva er måleverdig areal?

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

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Sokkel	105			105	21		105
1. Etasje	123			123	34		123
SUM	**228**				**55**		**228**
SUM BRA	**228**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkel	Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Vaskerom , Gang , Vindfang , Kjøkken , Bad		
1. Etasje	Vindfang , Toalettrom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Gang , Kontor , Stue , Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg er som på godkjente byggetegninger.
Sokkel. Her er et soverom fjernet til fordel for større stue, deler av kott er nå benyttet som kjøkken. Det siste er et søknadspliktig tiltak. Ingen papirer på dette i papirer oversendt fra kommunen.

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:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

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)
Enebolig	84	21
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Ole Morten Klykken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	98	147		0	2279 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gunnar Birchs veg 7

Hjemmelshaver
Myklestad Sverre Mikal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Munkvoll i Trondheim kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1966

Kommentar

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

Vedlikehold
Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er på 21 m² og er oppført på støpt gulv, over ringmuren er den oppført i en enkel trekonstruksjon med stående panel med innslag av liggende panel i øvre del av gavel vegger. Taket har saltaks form tekket med betongtakstein. Garasjen har en dør og alu-leddport med motorstyring som er fra 2017.
Det registreres mye mose på taket, denne anbefales fjernet, da den over tid tærer på taksteinen. Det registreres stedvis soltørket/værslitt og noe sprukket panel. Dette vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men enkelte utskiftinger bør planlegges. Utover dette må det regnes med noe hyppigere vedlikeholds intervaller pga. påviste forhold.
Det er to nivåer i garasjen som skiller biloppstillingsplass og bod. Utover dette er ikke garasjen videre vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.04.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen bemerkninger.	Gjennomgått	5	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gunnar Birchs veg 7 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 98 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn	Randi Myklestad
SELGER 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

[X] Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Gunnar Birchs veg 7		Postnummer: 7022	Sted: Trondheim
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? [X] Ja [ ] Nei		Året og måneden du overtok boligen: Juli 1966	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		[ ] Ja [X] Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig: Randi Myklestad
Kjenner du boligen?		[X] Ja [ ] Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? [ ] Faglært [ ] Ufaglært [X] Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? [X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført 1985: Bad 1. etg Varmekabler lagt inn av autorisert Elektriker, flislagt bad selv. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk Membran og tettesjikt fornyet 1985
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Fuktighet rundt pipebeslag.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? [X] Faglært [ ] Ufaglært [ ] Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Nye vinduer i hele huset utenom kjøkkenvinduer, badevinduer og gangvindu over varmepumpe, 1996. Nytt pipebeslag/hatt rundt pipe. 2012

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? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Garasjeport skiftet og oppgradert til elektrisk i 2016.
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Innstalert lekkasjestopper, 2011.
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? [X] Faglært [ ] Ufaglært [ ] Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Varmepumpe reparert des 2024
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? [X] Faglært [ ] Ufaglært [ ] Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Montert ny vedovn i stue 2017
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? [ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Defekt termostat gulvvarme 2023, Defekt termostat sokkel, bad 2024.
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? [X] Faglært [ ] Ufaglært [ ] Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Ny termostat og jordfeste montert for gulvvarme på bad 1 etg. des2023. Ny termostat sokkel, bad. nov 2024.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? [ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? [ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Ja, hybel i sokkel
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Garasje og redskapsbod/dukkestue
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Nytt Gelender og trapp på veranda i underetasje år 2022. Nye utetrapper i hagen, 2022.
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder fagutrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges
Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1
Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 3
Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 4
Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 5
Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 6
Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Spørsmål 7
Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 8
Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelig å lukke.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9
Drenering kan bestå av drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10
Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11
Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12
Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmer. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13
Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14
Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15
Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17
Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18
Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjeleanlegg.

Spørsmål 19
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22
Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23
Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24
En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25
Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26
Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 28
En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29
Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Noregs vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30
Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31
En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32
Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høye verdier av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33
Eksempler kan være rapport fra skadedyrfirmaer eller forsikringsselskap, rapporter etter tidligere salg, målinger av setninger eller støy og så videre.

Spørsmål 34
Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35
Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 36
Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Generelt

Spørsmål 37
En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38
Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39
Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40
Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persienner, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Spørsmål 41
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Boligselgerforsikring

- Så du kan fokusere på fremtiden



Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 4 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av forsikringsselskapet vårt Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- → Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- → Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- → Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- → Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- → Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	2,5 ‰	4 200 kroner	31 000 kroner
Selveierleilighet og eierseksjon	4,3 ‰	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med seksjonsnummer	4,3 ‰	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med eget gårds- og bruksnummer	5,6 ‰	12 000 kroner	62 000 kroner
Enebolig	5,6 ‰	12 000 kroner	62 000 kroner
Hytte	6,2 ‰	9 600 kroner	62 000 kroner
Tomt	5,6 ‰	10 000 kroner	62 000 kroner

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET
Selskap: Fremtind Forsikring AS

Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.

Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.

Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.

Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtagelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

Fremtind Forsikring AS
Org.nr. 915 651 232
Vi er eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Hammersborggata 8
Boks 778 Sentrum
0106 Oslo

www.fremtind.no

Når starter og slutter forsikringen?
Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Hvordan sier jeg opp forsikringen?
Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-004 av 11.06.2024

1. Hvem gjelder forsikringen for?
Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er oppført i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?
Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?
Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før kontraktsinngåelse. Nye forhold som oppstår mellom kontraktsinngåelse og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Forsikringen gjelder så lenge selger er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtakelse.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
• selgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	• salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand • salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder • når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen • ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig • ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus/og eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
• selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	• ansvar for forhold selger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med kjøper • ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger • krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen • krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med • nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse • verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket

	• utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat • rådgivning og/eller bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av utestående oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen

5. Forsikringssum
Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6. Behandling av krav til boligselgerforsikringen

6.1 Selgers plikter ved skadetilfelle
Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal §§ 4-10 jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis sikrede ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter sikrede for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Sikrede må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets rett ved reklamasjon
Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, blir ikke sakskostnader som senere påløper erstattet utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress
Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet,overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene

Fremtind

- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

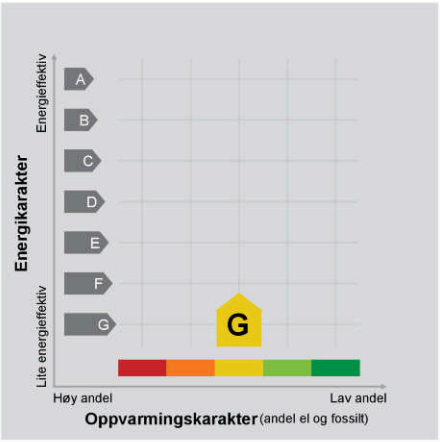
En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

8. Klagemuligheter
Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.

ENERGIATTEST

Adresse	Gunnar Birchs veg 7
Postnummer	7022
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182339687
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e33369fa-9a74-4503-93b3-fd1f595d2c92
Dato	13.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	228
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **30.04.2024**

ORDRENR: 7780414

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**98**	**Bnr.**	**147**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Gunnar Birchs veg 7, 7022 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1743,- i april.

Månedlig faktura fra og med april-2024.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gunnar Birchs veg 7 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

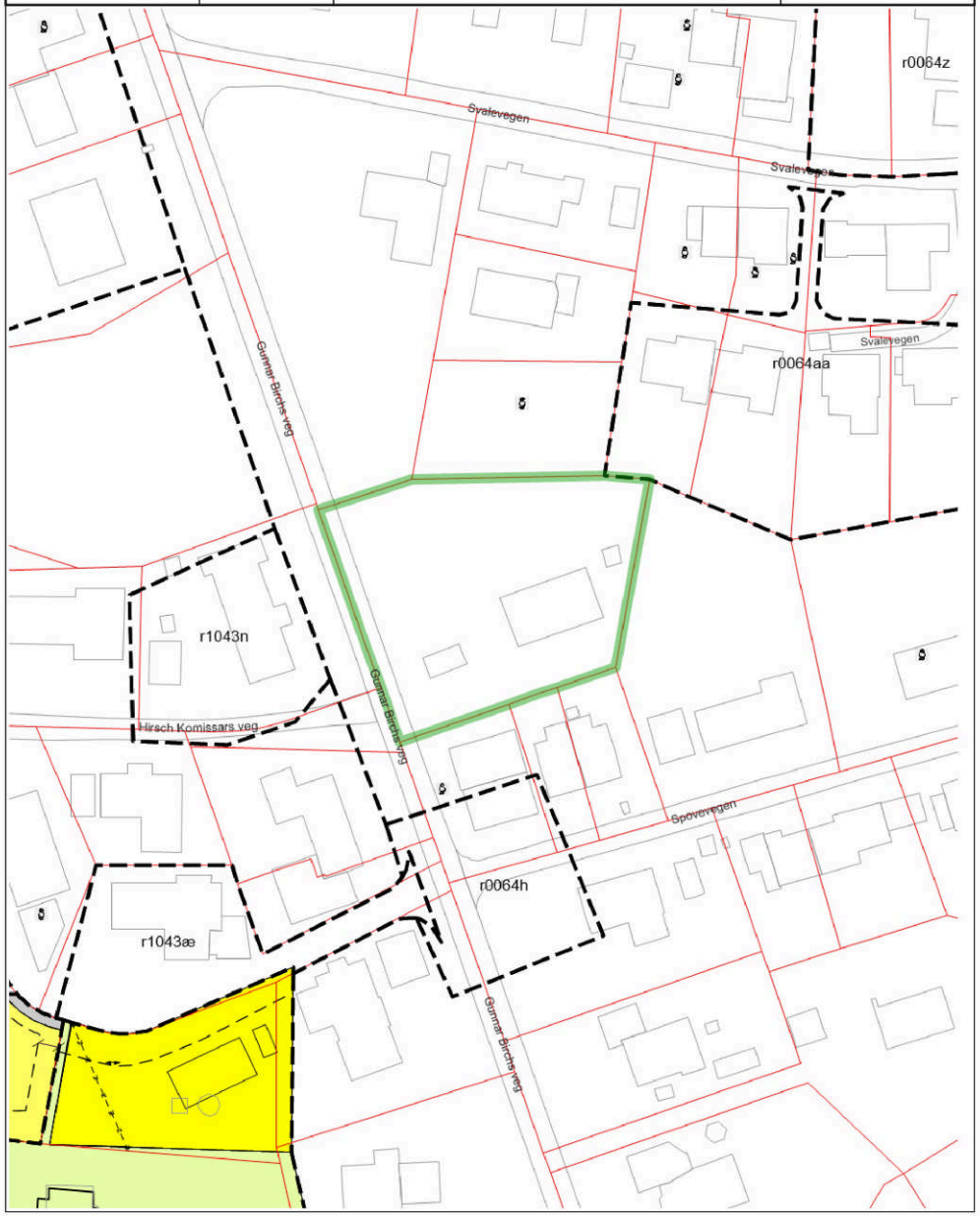
- C: Antikvarisk verdi
- Eiendomsgrenser
- Kanal og grøft
- Husnummer med bokstav
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gunnar Birchs veg 7 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

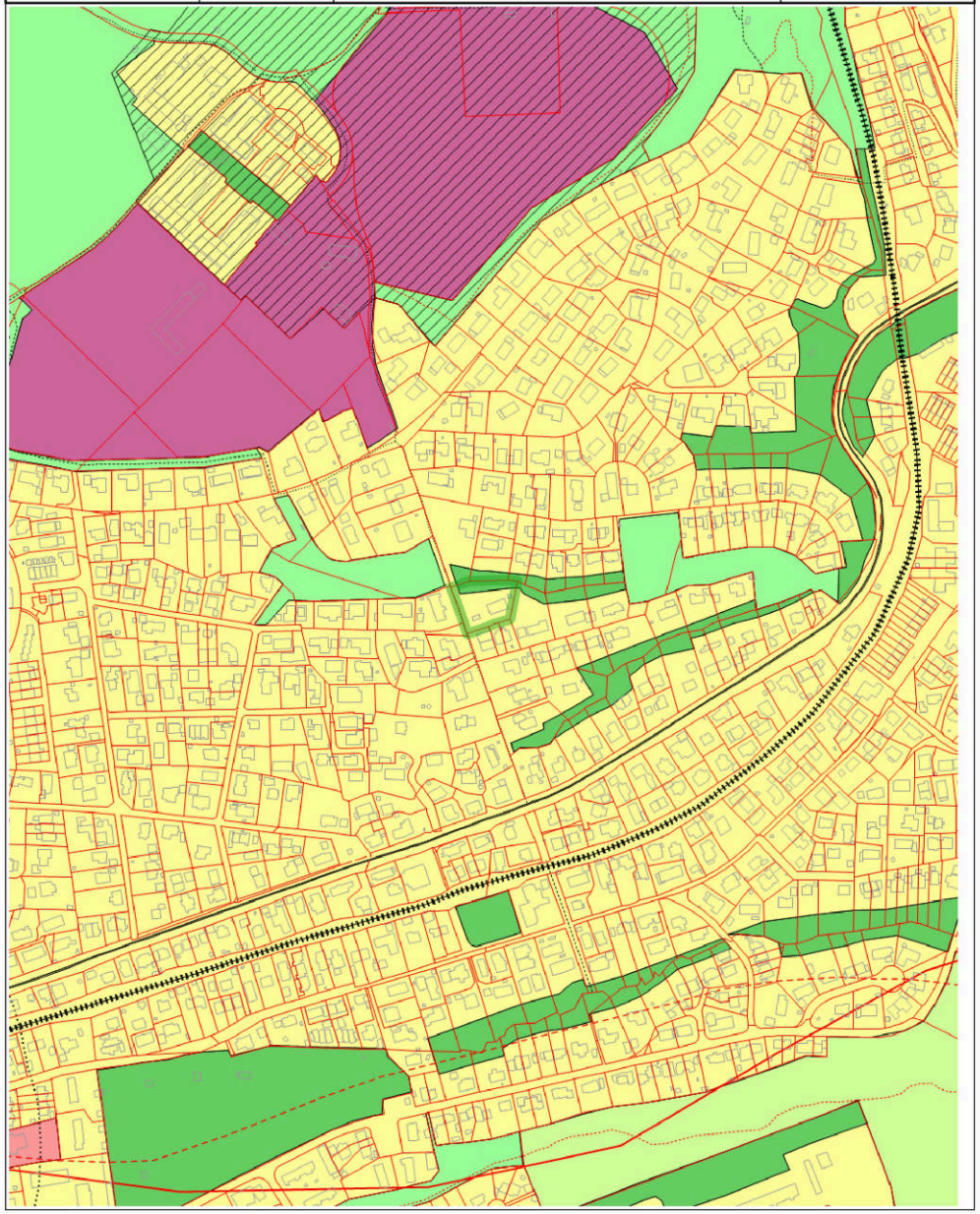
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Gartneri
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Veg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gunnar Birchs veg 7 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

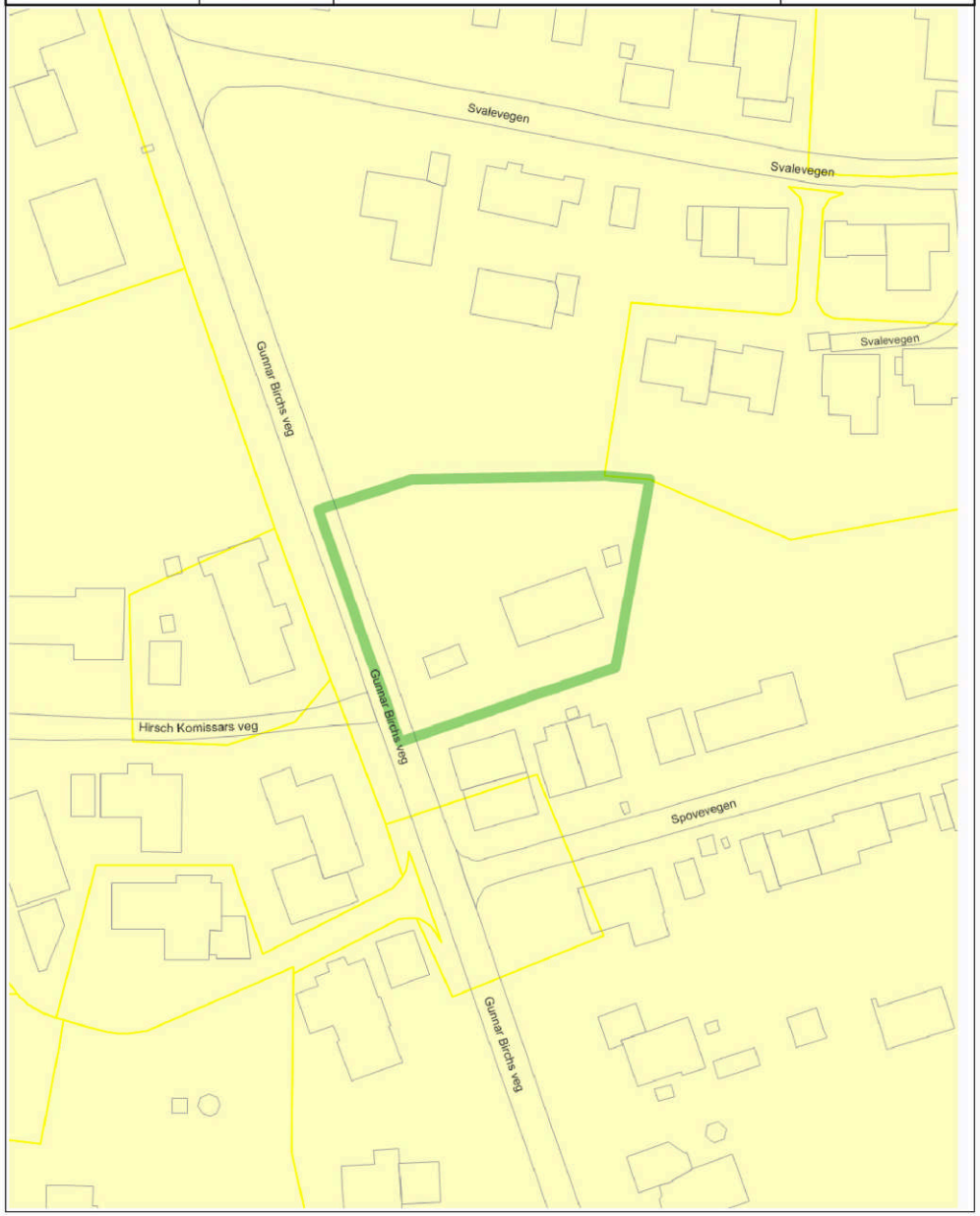
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Udefinert bygning
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bygning
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Grav- og urnelund - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Veg
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Hovedveg - Tunnel - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gunnar Birchs veg 7 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

KARTUTSNITT

Trondheim

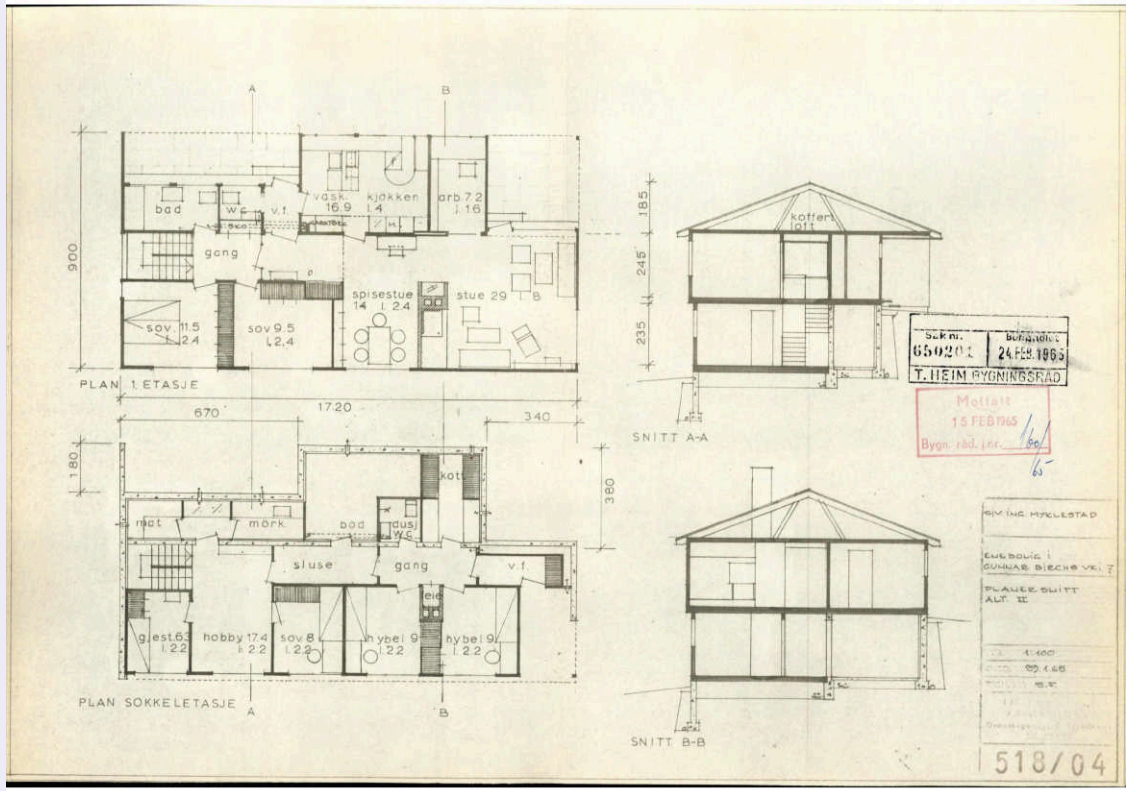
Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gunnar Birchs veg 7 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

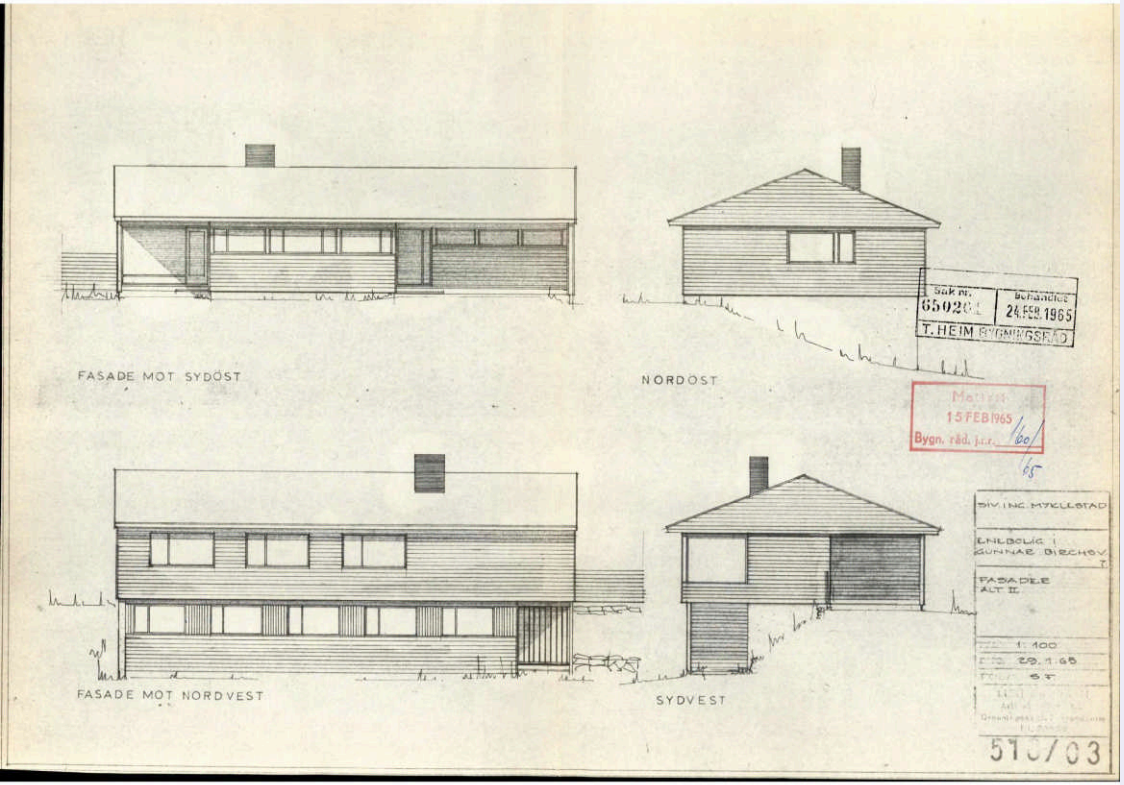
Målestokk 1:1000

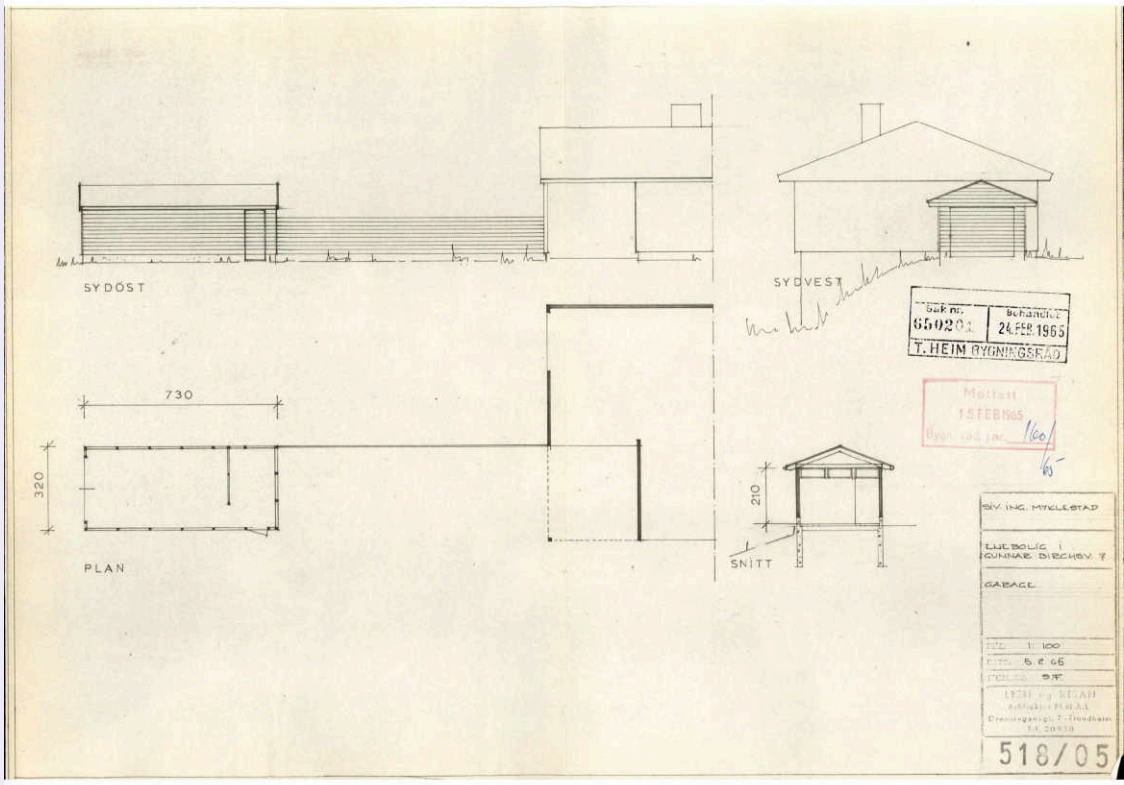


Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- Forsenkningskurve
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Fortau
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Fortau
- Privatveg gatenavn .
- Trapp
- Forsenkningskurve
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Høydekurve




FASADE MOT SYDØST
NORDØST
FASADE MOT NORDVEST
SYDVEST
Søk nr. 650201
Behandlet 24. FEB. 1965
T. HEIM BYGNINGSRÅD
Mottatt 15 FEB 1965
Bygn. råd. j.nr. 160/65
SIV. ING. MYKLEBUST
ENEBOLIG I GUNNAR BIRCHSV. 7
FASADER
1:100
518/03


SYDØST
SYDVEST
730
320
210
PLAN
SNITT
Søk nr. 650201
Behandlet 24. FEB. 1965
T. HEIM BYGNINGSRÅD
Mottatt 15 FEB 1965
Bygn. råd. j.nr. 160/65
SIV. ING. MYKLEBUST
ENEBOLIG I GUNNAR BIRCHSV. 7
GARASJE
1:100
518/05

TRONDHEIM KOMMUNE
Dok.nr. 11671 dagbokført 3/10. 64
Trondheim kjøpstad
OPPMÅLINGSSJEFEN

TRONDHEIM OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Kart: Prt.koll side
Tekst 39 » » 32
J.-nr. 207/64

År 1964 den 2. september ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av gnr. 98 bnr. 10 Hoemsaunet og
" " " " 97 " 28 Munkvoldaunet.

Forretningen var rekvirert av Stinus Stavseth og Th. Ryen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av tekn. Johan Moxness
Kartvitne var Lars Myran.

Rekvirenten og tilstøtende naboer var varslet ved berammelse jnr. 207/64 av 1/9-1964

Ved forretningen møtte Eierne Stinus Stavseth og Th. Ryen.

De som møtte ble enige om grensene, som er i samsvar med vedtatt reg. plan.

Parsellenes grenser, størrelse og form går fram av grensebeskrivelse og kart. Koordinatene refererer seg til Trondheim koordinatsystem av 1905.

Grensebeskrivelse:
Grensene måler i meter:

Parsell A:(av gnr.gnr. 98 bnr. 10 Hoemsaunet)
Mot hovedbruket..... 18.69 m
" gnr. 98 bnr. 95 og 144 Svalevegen nr.22 og 20a- 36.76 og 8.61 "
" hovedbruket.....36.31 "
" Spovevegen nr. 2.....15.84 "
" parsell B.....33.64 "
og " hovedbruket langs midte av Gunnar Birchs veg..27.85 "

Parsell B:(av gnr. 97 bnr. 28 Munkvoldaunet)
Mot Parsell A.....33.64 m
" Spovevegen nr. 2.....27.66 "
og " hovedbruket.....19.15 "

Arealet er 2280.4 m^2 som utgår med 2015.4 m^2 av gnr.98 bnr.10 Hoemsaunet
og 265.0 " " " 97 " 28 Munkvoldaunet
og gis:

gnr.98 bnr.147 Gunnar Birchs veg nr.7

Forretningen sluttet den 25/9-1964

Arne Burheim

L.G.Gjølme

Kartvitne:

Lars Myran J. Moxness

Det attesteres at tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen
Arne Burheim.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/11667/107
Uthentet 2024-04-30 09:55

Dok.nr. 11667 dagbokført 22/10-65
Trondheim byskriverembete

Følgende heftelse skal tinglyses på g.nr. 98, br.nr. 147,
Gunnar Birchs veg 7.
Eier: Sverre Myklestad

Etter bygningslovens §§ 46, 47 og 48 og Trondheims vedtekt til samme, er eier av 98/147,
Gunnar Birchs veg 7

i henhold til bygningsrådets vedtak av 24.2.65

pliktig til å innbetale til Trondheim kommune den på eiendommen fallende refusjonspliktige andel i utgiftene til ervervelse av gategrunn og gateopparbeidelse av den (de) til eiendommen førende gate (r).

Trondheim bygningskontroll

H. Semmelmann
bygningssjef

asl/R.

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.

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

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.

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

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: 35240124 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Gunnar Birchs veg 7, 7022 Trondheim.
Gnr. 98, Bnr. 147, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 35240124
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.02.2025

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no