

Velkommen til

Anders Reitans veg 4, 7072 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Anders Reitans veg 4
7072 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 400 000,-
Omkostninger	kr	111 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 511 090,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Fast eiendom
Byggeår	1951
BRA/BRA-i	185 / 152 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Anders Reitans veg 4, 7072 Heimdal

Registerbetegnelse
Gnr. 316, Bnr. 339, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 400 000,-
Omkostninger	kr	111 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 511 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 526 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 110 000,-

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

Sum omkostninger kr 111 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 2 251,- pr. Oktober 2024. Kommunale avgifter faktureres pr. mnd.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 152 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 185 m²
TBA: 32 m²
GUA: 25.00 m²

Megler har ikke kunnet kontrollere godkjente byggetegninger på grunn av at det ikke eksisterer noen fra Trondheim kommune. Megler har etterspurt kommunen men det foreligger ingen tegninger fra byggeår eller senere. Benevnt kjellerstue er opprinnelig godkjent som bod og er ikke godkjent til rom for varig opphold. Kjøper overtar ansvar knyttet til dette.

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Fast eiendom

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Garasje fra 1994 samt oppstillingsplass på egen tomt med rom for flere biler.

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 636 m² på eiet tomt. Pent opparbeidet tomt med hage og gruslagt innkjørsel.

Byggeår
1951 ifølge takstmann/kommunen.

Innhold
1 etasje: Vindfang, gang m/trapp, trapperom, kjøkken og stue

2 etasje: Gang m/trapp, toalettrom, bad og 3 soverom

Loftetasje: Loftsstue

Kjelleretasje: Kjellerstue m/trapp, gang, vaskerom, kott og 2 boder

Standard
1 etasje (51m²):

Vindfang (4,3m²):
Linoleumsbelegg på gulv. Tapetserte veggflater. Malte plater i himling.
Innredning: Oppheng klær.

Gang m/trapp (8,9m²):
Linoleumsbelegg på gulv. Trepanel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Røykvarsler. Trapp.

Trapperom (2,5m²):
Teppebelagt gulv. Tapetserte vegger. Trapp som himling.
Innredning/utstyr: Sikringsskap. Slukkeapparat.

Kjøkken (9,5m²):
Linoleumsbelegg på gulv. Malt tapet på vegger med laminerte plater over kjøkkenbenken. Malte plater i himling.Kjøkken innredningen har profilerte fronter i lakkert heltre. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Mekanisk avtrekk over kokesone.

Stue (27,0m²):
Parkett på gulv. Malte MDF-panelplater og malt mur på vegger. Malt MDF-panel i himling.
Innredning/utstyr: Uttak internett og TV. Vedovn. Varmepumpe.

1 etasje (51m²):

Vindfang (4,3m²):
Linoleumsbelegg på gulv. Tapetserte veggflater. Malte plater i himling.
Innredning: Oppheng klær.

Gang m/trapp (8,9m²):
Linoleumsbelegg på gulv. Trepanel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Røykvarsler. Trapp.

Trapperom (2,5m²):
Teppebelagt gulv. Tapetserte vegger. Trapp som himling.
Innredning/utstyr: Sikringsskap. Slukkeapparat.

Kjøkken (9,5m²):
Linoleumsbelegg på gulv. Malt tapet på vegger med laminerte plater over kjøkkenbenken. Malte plater i himling.Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i lakkert heltre. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Mekanisk avtrekk over kokesone.

Stue (23,5m²):
Parkett på gulv. Malte MDF-panelplater og malt mur på vegger. Malt MDF-panel i himling.
Innredning/utstyr: Uttak internett og TV. Vedovn. Varmepumpe.

2 etasje (46m²):

Gang m/trapp (10,4m²):
Laminat på gulv. Trepanel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Slukkeapparat. Røykvarsler. Trapp. Plassbygd skap.

Toalettrom (1,1m²):
Linoleumsbelegg på gulv med gulvvarme. Malte plater på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

Bad (3,6m²):
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Trepanel i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett med termomstat blandebatteri og dusjgarnityr. Servant og skapinnredning med trefronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Soverom (12,7m²):
Laminat på gulv. Trepanel på vegger. Malte plater i himling.
Diverse: Utgang til veranda.

Soverom (7,9m²):
Laminat på gulv. Trepanel på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd seng. Røykvarsler.

Soverom (9,0m²):
Laminat på gulv. Trepanel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Røykvarsler.

Loftetasje (17m2):

Loftstue (24,6 (gulvareal)m2):
Linoleumsbelegg på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr: Røykvarsler.

Kjelleretasje (38m²):
Kjellerstue m/trapp (14,2m²):
Linoleumsbelegg på gulv med gulvvarme. Trepanel på vegger og steinbelagt pipe. Panel i himling.

Gang (4,1m²):
Laminat på gulv. Trepanel, MDF-panelplater og malt mur på vegger. Malt slett himling.

Vaskerom (3,8m²)
Linoleumsbelegg på gulv med gulvvarme. Malte slette vegger over gulvoppbrett. Malt slett himling. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Skapinnredning med glatte fronter i. Laminert benkeplate. Naurlig avtrekk.

Kott(1,0m²):
Heltregulv. Trepanel på vegger. Trapp som himling.

Bod (4,6m²):
Malt betonggulv. Malte betongvegger. Gipsplater i himling.
Innredning: Hyller

Bod (8,1m²):
Betonggulv.Malte betongvegger. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Varmtvannstank. Stoppekran. Veggmonterte hyller.

Beliggenhet
Anders Reitans veg 4 ligger fint til i et rolig og etablert boligområde ca.
10 min gange unna Heimdal sentrum. Her finnes det et stort utvalg av butikker og kafeer samt bibliotek, bank og frisør. Med meget kort vei til kollektivtrafikk og tilbudene i Heimdal sentrum, har du alt du trenger like i nærheten. Det er også kort vei til Tillerbyen med uttalige shoppingmuligheter. Trondheim sentrum er kun en kort busstur unna.

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

et av Trondheims største treningssenter med flere badstuer, basseng, boblebad, velutstyrt trimrom og mye mer.

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

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

Byggemåte
Vertikaltdelt tomannsbolig over 4 plan. Grunnmur i støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere i treverk. Utvendig fasader er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med steinbelagte metallplater. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt metall. Vinduer med 2-lags glass. Informasjon er innhentet fra takstmann.

Støpt betongplate på mark. Ringmur i støpt betong. Yttervegger i uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform som er tekket med betongstein. Det er etablert automatisk portåpner for leddport i lakkert aluminium.Enkel boddør i malt tre. Renner og nedløp i plastbelagt metall.

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

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

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

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

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp via varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse ihht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 og reguleres med plan -id r0012 og r1059.

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

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 1 037 721,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 943 340,-.

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
Solveig Klausen og Ove Godtfred Klausen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 401115
Dato: 26.02.1951
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-09-2024 av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS.
Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 og 3 fra takstmann.
TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Utvendig > Taktekking
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer - Koblet glass
- Utvendig > Veranda
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon
TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapp til kjeller

For ytterligere informasjon henvises det til rapportens respektive punkter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 19.09.2024
- Egenerklæring datert 21.08.2024
- Energiattest
- Planskisse
- Regulering m/bestemmelser
- Tinglyst erklæring datert 20.02.1951

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

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

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

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

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










4
4




























Electrolux


Electrolux
SIEMENS





















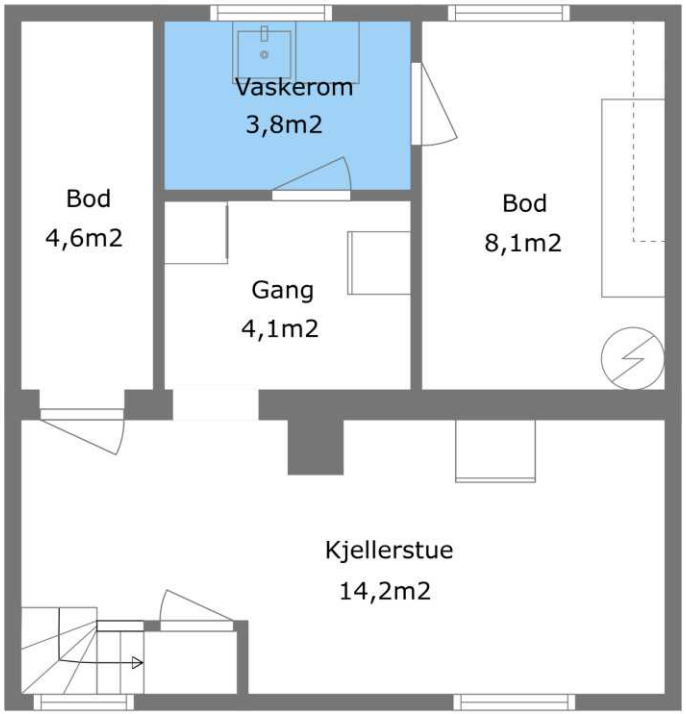

GAMER





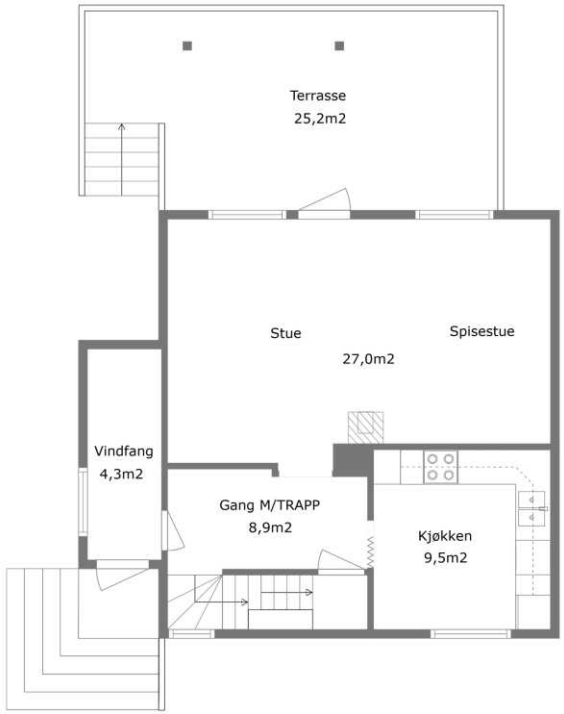






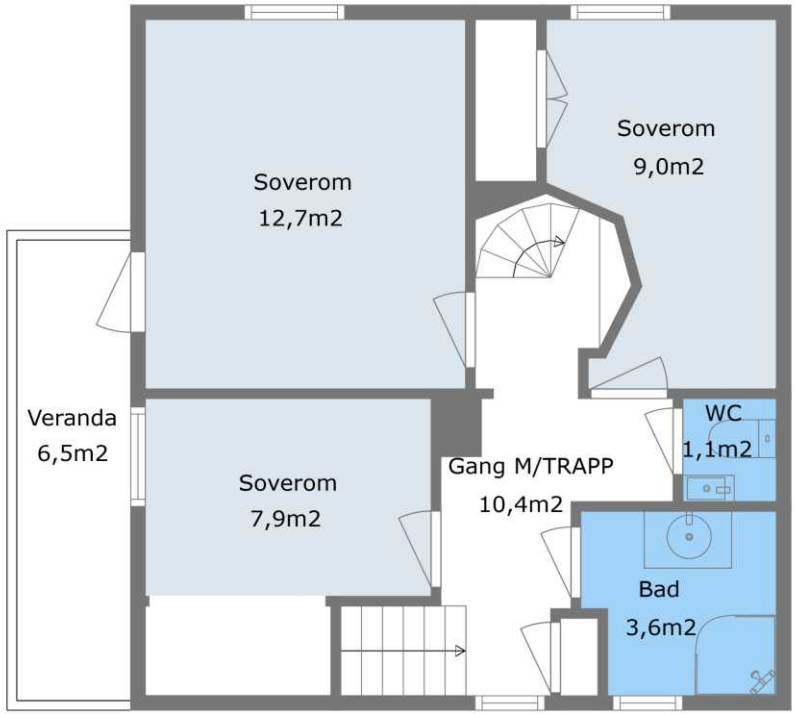
VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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



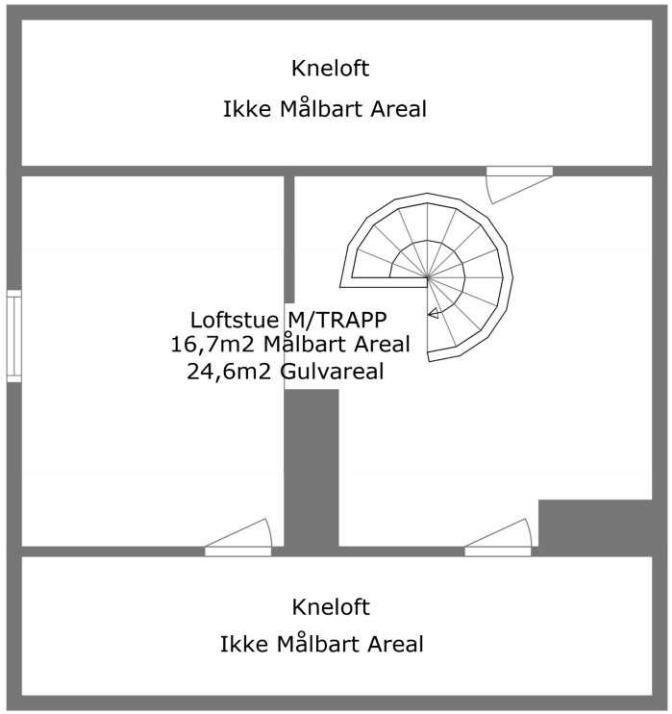
VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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



VerdiAnalyse.

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



VerdiAnalyse.

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



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Anders Reitans veg 4 , 7072 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 316, bnr. 339

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 02.09.2024 **Rapportdato:** 19.09.2024 **Oppdragsnr.:** 22331-1015 **Referansenummer:** JC1548

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:**

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

Verdianalyse AS

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

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Anders Reitans veg 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 339
5001 TRONDHEIM

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i god stand og er jevnlig og godt vedlikeholdt. Det må påregnes noe videre utskiftning og vedlikehold, men strakstiltak er ikke sett nødvendig. For videre beskrivelser av boligen henvises det til de respektive poster i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Vertikaltdelt tomannsbolig over 4 plan. Grunnmur i støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere i treverk. Utvendig fasader er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med steinbelagte metallplater. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt metall. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger.

VÅTROM Gå til side

VASKEROM: Linoleumsbelegg på gulv. Malte slette veggflater over gulvoppbrett. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Skapinnredning med glatte fronter i. Laminert benkeplate. Naturlig avtrekk.

BAD: Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt panel i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett med termomstat blandebatteri og dusjgarnityr. Servant og skapinnredning med trefronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Linoleumsbelegg på gulv. Malt tapet på vegger med laminerte plater over kjøkkenbenken. Malte plater i himling.Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i lakkert heltre. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM: Linoleumsbelegg på gulv. Malte plater på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannstank.
Komfyrvakt.
Automatisk lekkasjestopper.
Sikringsskap.
Stoppekran.
Mekaniske avtrekk.
Uttak TV og internett.
Varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

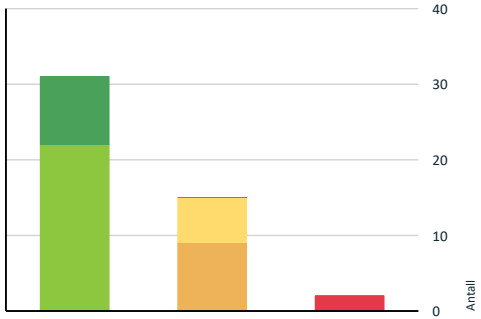
Kontrolleres når tegninger er mottatt fra kommunen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

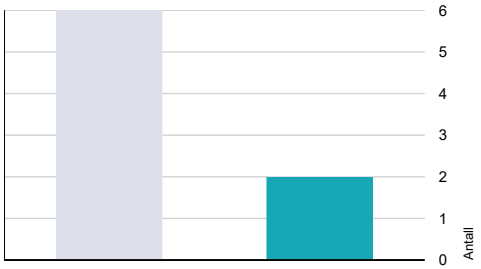
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av en tomannsbolig med felles bygningsdeler (yttertak og kledninger). I tilstandsrapporten er det kun selve enhetens bygningsdeler som er kontrollert. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapp til kjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Koblet glass	Gå til side
Utvendig > Veranda	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Anders Reitans veg 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 339
5001 TRONDHEIM

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med steinbelagte metallplater over undertak og opplekting. Taktekking, undertak, lekter og beslag er skiftet i 2011 av firma/fagfolk (byggmester Tore Johansen).

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak, men vær obs på at det som oftest er kortere levetid på undertak, opplektinger og innfestinger enn selve tekkingen. Dette vil da være førende for når tiltak må iverksettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt metall. Skiftet i forbindelse med taktekking.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggskonstruksjonen er delvis lukket og det er noe begrenset tilgang for å kontrollere oppbygning og tilstand. Fra undersiden av panel registreres det ytterveggskonstruksjon i tre som er isolert med mineralull før vindtetting, utlekting, og stående trepanel. En del av trepanelet er skiftet etappevis etter byggeår, samt at det er utført etterisolering.

Ved stikkmålinger med pigger i panel ble det ikke påvist unormale fuktverdier.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Anders Reitans veg 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 339
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er uført som saltak med undertak i trepanel. Store deler av konstruksjonen er lukket og det er kun foretatt kontroll av takkonstruksjonen i krypeloft. Det er ved stikkmålinger i underpanel ikke påvist unormale forhold. Det er god lufting av konstruksjonen ned mot rafter.

TG 2 Vinduer

Vinduene har lakkerte trekarmer med 2-lags glass. Vinduer på de to største soverommene, to stk kjellervinduer, samt balkongdør i 2. etasje ble byttet ut i 2001 av byggmester Knutsen AS. Vindu på det minste soverommet, samt gang i 2. etasje er byttet ut i perioden 1981-1992.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass med fare for punktering. TG 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene har usikker eller kort restlevetid.
Det er også en del vinduer som har værslitte omramminger med oppsprukket trevirke. Vindu på loftsstue har punktert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene har oppnådd en alder som tilsier at det må planlegges full utskifting i løpet av noen år. Vindu på loftsstue må det påregnes full utskifting.

For å forlenge levetiden på vinduene/rammen bør de jevnlig overflatebehandles, spesielt utvendig.

TG 1 Vinduer/balkongdør - nyere dat

Vinduer/balkongdør i stue/spisestue har fabrikkmalte karmer/rammer med 2-lags glass. Vindu på bad og i trapp er skiftet i 2010. Vinduene/balkongdøren er skiftet av firma/fagfolk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Koblet glass

Vinduer med trekarmer i koblet utførelse i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at vinduene må skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slik rommene i kjelleren blir benyttet i dag er det ikke behov for strakstiltak, men dersom rommene skal benyttes som oppholdsrom må vinduene påregnes å skiftes ut.

TG 1 Ytterdør

Fabrikkmalt ytterdør med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i 2. etasje har lakkerte trekarmer/rammer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Veranda

Veranda med tilkomst fra soverom i 2. etasje. Konstruksjonen er oppført over inngangsparti/vindfang. Bjelkelaget er platekledd og tekket med asfaltpapp, som er opplektet og belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i treverk.

Tilstandsrapport

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

Det er stor slitasjeegrad på overflater. Tekkingen mot underliggende boligrom er av høy alder. Rekkverkshøyden er 80cm over terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Andre tiltak:

Rekkverk er såpass lavt at det må påregnes å skiftes ut og etableres i høyde som tilfredsstiller dagens krav til rekkverk (1 meter). Overflater er generelt værslitt og full renovering anbefales/må påregnes. Samtidig som overflater skiftes ut, må det påregnes at ny tekking legges. Dette fordi det er over boligrom og da er en risikokonstruksjon.

TG 1 Terrasse

Konstruksjon oppført i 2017 av firma/fagfolk. Konstruksjonen er innfestet i vegglivet og understøttet på støpte fundamenter i front. Deler av terrassen er overbygd med tett tak i PVC-materiale. Bjelkelag i impregnert treverk. Gulv belagt royalimpregnerte rillede terrassebord. Skillevegg mot nabo kledd med panel. Det er etablert utestrøm og utebelysning. Tilkomst med egen trapp fra gårdsplass eller fra stue.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregnerte materialer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelser av overflater, innredninger og teknisk utstyr er videre beskrevet i standardbeskrivelsen som medfølger i salgsoppgaven. Overflater er etappevis utbedret og renovert. Det er kun påvist normal slitasje og elde ut i fra alder, noe som da ikke blir regnet som avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er i støpt betong som stedvis er oppofret. Etasjeskillere er bjelkelag i treverk. Etasjeskillere ble kontrollert ved enkel nivellering i to rom i hver etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 20mm over hele gulvflaten i loftsstue. og 35mm over hele flaten i gang m/trapp. Det er også registrert et større felt med knirk i vindfang.

Det anføres at dette er en noe eldre bygning hvor det er bjelkelag/konstruksjoner i tre som ikke ble dimensjonert/utført på samme måte som i nyere bygg. Dette medfører naturlig vis en del skjevheter i gulvene. Men skjevhetene er ikke vurdert til å være skjevheter vesentlig utover det som vil være forventbart ut fra alder og bygg/konstruksjon.

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.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe setninger i konstruksjoner, det er derfor ikke unormalt med skjevheter og det er lite sannsynlig for videre utvikling. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere på et senere tidspunkt kan tiltak vurderes. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring dimensjoneres. Kostnadsestimatet nedenfor hensyntar kun kostnader for retting av gulvet og ikke dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillere, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

Anders Reitans veg 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 339
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har pipe fra byggeår som er beslått med heldekkende pipehatt i lakkert metall over tak. Innvendig pipeløp er rehabilitert med keramikkrør i 2013. Det er påkoblet vedovn i stue fra samme år. Sotluke er besiktiget i loftstue. Alle arbeidene er utført av firma/fagfolk.

Det ble lagt keramikkrør i pipe. Installert ny Jøtul peisovn i stue. Sotluke ble flyttet fra kjeller til stue. Sotluke i kjeller ble murt igjen.
Faglært arbeid utført av Varmeforum, Tiller. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng blir benyttet som boder, vaskerom og stue/lagring. Overflater i rom er nærmere beskrevet i standardbeskrivelsen.

Hulltaking ble foretatt i utforet vegg i kott, samt overflatesøk på fritt eksponerte betongflater uten at det ble påvist unormale forhold. Vegger har lite fuktutslag da det er gjort tiltak med fuktsikring av grunnmur (ref. post drenering)

Boliger som er fra dette oppføringstidspunktet har ikke den fuktsikring som boliger har i dag, og det forekommer ofte fuktopptrekk (kapillæropptrekk) i betongsåle/betonggulv. Det var ikke påvist noe indikasjoner på fukt i kjellergulv utover normalen på befaringsdagen.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har mellom første og andre etasje lukket tretrapp med malte vanger og opptrinn. Selve trinnene er belagt med laminat.

Trapp mellom andre etasje og loftsetasje er spiraltrapp med åpne trinn i stål/metall og lakkerte heltre trinn.

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.

Avvik på åpninger gjelder spiraltrapp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For barns sikkerthet anbefales det å etablere mindre åpninger i trapp. Håndløper var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales montert for tryggere bruk av trapp.

TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Malt tretrapp med åpne opptrinn. Trinn er belagt med teppe.

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

Trappens overflater har stor slitasjegrad.

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

Det må påregnes at overflater må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Anders Reitans veg 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 339
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innerdører med trekarmer og 3-speils dørblader i malt og lakkert utførelse. Det er enkelte dører med mindre justeringsbehov og som har små sår/hakk. Dette anses som kosmetisk, og er ikke vurdert til å være avvik.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er opplyst utført av firma/fagfolk i 1994. Dokumentasjon er faktura.

På bakgrunn av høy alder på tettesjikt/membran må det planlegges oppgradering av hele rommet. Det er ikke funnet avvik som gir anbefaling om strakstiltak, men videre bruk av dusjkabinett med direkte avrenning i sluket er en forutsetning for videre bruk. Ved endring av dusjløsning må badet først renoveres med nytt tettesjikt.

Årstall: 1994 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater og trepanel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over trebjelkelag som er platekledd før varmekabel, påstøp og flis. Gulvet har fall til sluk, men fallforholdene er begrenset. Eventuelt fall under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av tilkomst.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på 13mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Manglende fall på gulvet skyldes endrede forskriftskrav, og er ikke feil utførelse ved oppføringstidspunkt. For å få tilstandsgrad 0/1 må fallforholdene utbedres til dagens krav. Dette kan sees i sammenheng med en renovering av rommet.

Avvik og tiltak må også sees i sammenheng med post sluk, membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et nedsøpt soilsluk med plastfornyer, hvor tettesjikt/membran er klemt til sluket. Videre utførelse av tettesjikt/membran er ikke videre dokumentert.

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

Tettesjikt og sluk har oppnådd høy alder og har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist unormale fuktforhold ved overflatesøk på fuktutsatte flater eller ved hulltaking, men vært obs på at skjulte konstruksjoner har oppnådd en alder som gjør at tettesjiktet/membran har en usikker restlevetid. Det må påregnes at rommets tettesjikt må oppgraderes innen rimelig tid.

For å begrense fuktbelastningen på overflater og som forutsetning for videre bruk, må det benyttes lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket. Det er samtidig viktig at sluket jevnlig inspiseres og rengjøres for å sørge for god avrenning.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med dusjkabinett med termomstat blandebatteri og dusjgarnityr. Servant og skapinnredning med trefronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet ventileres via elektrisk vifte på vegg, med avtrekk ut i det fri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere spalte mellom terskel og dørbladet for mer optimalt avtrekk når døren er lukket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt mot nedre del av våtsonen(gulvet) fra gang m/trapp. Det lot seg ikke gjøre å ta hull bak dusjsonen siden denne ligger mot yttervegg og naboskille. Det ble i tillegg fuktsøkt på fuktutsatte overflater inne i rommet, uten at det ble påvist unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Anders Reitans veg 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 339
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er totalrenovert i forbindelse med en forsikringssak. Utførende selskap (Recover) har dokumentert oppbyggingen med bilder som er fremlagt. Tilstandsgrad 0 benyttes da det foreligger dokumentasjon, samt at rommet fortsatt har entreprenørgaranti (5 år fra ferdigstillelse).

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Malte slette veggflater over gulvoppbrett. Malt slett himlingsflate.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Overflater Gulv**

Gulvet er støpt plate mot mark med varmekabel og påstøp som er belagt med linoleumsbelegg. Gulvet har fall til sluk med god sammenhengende oppbrett på vegg og under terskler.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvet har nedstøpt plastsluk. Synlig tettesjikt (linoleumsbelegg) er tilsluttet sluket med klemring.



KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Skapinnredning med glatte fronter i. Laminert benkeplate.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet ventileres naturlig via ventil på ytterveggen

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte. Det anbefales å etablere spalte mellom terskel og dørbladet for mer optimalt avtrekk når døren er lukket.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke blir belastet med fritt bruksvann. Rommet har også åpne rørføringer, samt at tettesjiktet på gulv er synlig av linoleumsbelegg. Det ble i stede utført fuktsøk rundt vannførende installasjoner, uten at det ble påvist unormale forhold.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Selger opplyser at benkeplaten, komfyr og oppvaskmaskinen er skiftet i 2018.

Rommet framstår med linoleumsbelegg på gulv. Malt tapet på vegger med laminerte plater over kjøkkenbenken. Malte plater i himling.Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i lakkert heltre. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut i det fri.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Linoleumsbelegg på gulv. Malte plater på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil tilkoblet kanal som føres ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet. Det mangler tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anders Reitans veg 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 339
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres mekanisk avtrekk, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. Det anbefales å etablere tilluft i form av spalte mellom dørterskel og dørblad, eventuelt utsparing i dørbladet. Dette gir bedre avtrekk når døren er i lukket stilling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger bestående av eldre kobberrør fra byggeår. Det tillegges at det kun er synlige vannledninger (under servanter og i oppvaskbenk) i boligen som er besiktiget/kontrollert. Det er gjort lokale utbedringer/utskiftninger av vannledninger fra varmtvannstank til og med vaskerom. Stoppekran er påvist i bod i kjeller.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte vannledninger er oppbrukt (25år).

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

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon som jevnlig bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte avløpsrør er oppbrukt (25år).

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

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon som jevnlig bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes/lukkes med lufteventiler og via lufteventiler på yttervegger.

TG 1 Automatisk lekkasjestopper

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er etablert i oppvaskbenken på kjøkkenet. En automatisk lekkasjestopper stenger vanntilførselen ved en evetuell lekkasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Installasjonsdato fra utførende fagperson.

TG 0 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue. Pumpen ble installert av Kvål el installasjon i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på 198 liter er plassert i bod i kjeller. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til rom med sluk/avløp i naboenheten.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i trapperom mot kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger har fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer på det som er gjort i deres botid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Anders Reitans veg 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 339
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll som er 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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lokale røykvarslere og slukkeapparat er påvist alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt eller bevegelser i grunn.

TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge selger er dreneringen skiftet ut i 2014. Arbeidene ble utført av firma/fagfolk (Kleveland utemiljø).

Drenssystemet består av flere elementer som drensrør, fuktsikring/isolering mot grunnmur og drenerende masser. Det meste av drenssystemet er skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt, men man får indikasjoner ved kontroll på innvendige flater.

Det påvises grunnmursplast over jordbånd.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong som utvendig er pusset og malt. Innsiden av grunnmuren er fritt eksponert med malte flater, hvor enkelte deler er utført og kledd med trepanel. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på åpne flater.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på flat opparbeidet tomt med lett helling bort fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør/vannrør er av ukjent type. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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 ikke kjent om det er utført utskiftinger eller andre tiltak på byggets vann-/avløpsledninger etter byggeår. Vurderingen er basert på at vann og avløpsnettet kan være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for tiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, og det er heller ikke er gitt opplysninger om at det er problemer med anlegget. Tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

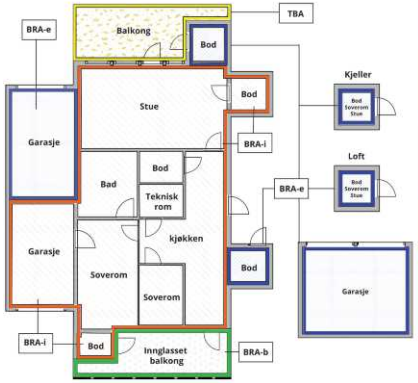
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	51			51	25
2. Etasje	46			46	7
Kjeller	38			38	
Loft	17			17	
SUM	**152**				**32**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Trapperom		
2. Etasje	Bad, Toalettrom, Gang m/trapp, 3 soverom		
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, Kott, Gang, Vaskerom, 2 boder		
Loft			

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Kontrolleres når tegninger er mottatt 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
Kommentar: Videre beskrivelser er opplyst i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	137	15
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	316	339		0	636.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Anders Reitans veg 4

Hjemmelshaver
Klausen Ove Godtfred, Klausen Solveig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
620 000	1993	Opplysninger/informasjon er hentet fra Eiendomsverdi.no

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1994

Kommentar
Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Støpt betongplate på mark. Ringmur i støpt betong. Yttervegger i uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform som er tekket med betongstein. Det er etablert automatisk portåpner for leddport i lakkert aluminium.Automatisk lyssensor.Enkel boddør i malt tre. Renner og nedløp i plastbelagt metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.08.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæring	21.08.2024	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.09.2024	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger mottatt i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.09.2024	
2	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 21.08.2024 Klausen, Solveig

bankID SIGNERT 21.08.2024 Klausen, Ove Godtfred

Selgers egenerklæring

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

Anders Reitans veg 4,
7072 HEIMDAL

- Utfylt av: Solveig Klausen, Ove Godtfred Klausen
- Utfylt dato: 21.08.2024 kl. 09:12
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 1993

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja (1 av 16): Fjerning av gamle veggplater på badet. Fjerning av fukt / råte på treverk under vindu. Det ble skiftet isolasjon i vegg. Nye fliser ble lagt på vegger og gulv. Treverk i tak. Trearbeid ble utført av snekker. På golvet ble vinyl fjernet. Det ble lagt støp av murer på det gamle gulvet og deretter fliser. Elektriker (Fjeldseth AS) skiftet termostat og satte opp ny baderomsvifte. Murer,-snekker- og elektrikerarbeid i tillegg til rørleggerarbeid ble utført som et "pakkeoppdrag" for AS Rørlegger Comfort. Skifting av sluk inngikk ikke i dette arbeidet.

Faglært arbeid utført av AS Rørlegger Comfort, Thonning Owesens gate, Trondheim. Arbeidet ble ferdigstilt i 1994.

Ja (2 av 16): Oppføring av dobbelgarasje. Gravearbeidet ble utført av Søbstad AS.

Faglært arbeid utført av Heimdal Sag. Arbeidet ble ferdigstilt i 1994.

Ja (3 av 16): Utskifting av sikringsskap. Jordfeilvarsler montert i sikringsskap med alarmtablå i gang ved kjellerdør. 10 A kurs.

Faglært arbeid utført av O. Løkken AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2000.

Ja (4 av 16): Montert 16 A kurs til garasjen samt ut og innvendig lys og stikk til garasjen.

Faglært arbeid utført av O.Løkken AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 1999.

Ja (5 av 16): Installert dusjkabinett på bad.

Faglært arbeid utført av Heimdal Rør A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

Ja (6 av 16): Utskifting av varmtvannsbereder i kjeller.

Faglært arbeid utført av Heimdal Rør A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 1999.

Ja (7 av 16): Skiftet takstein til Decra tak.

Faglært arbeid utført av Byggmester Tore Johansen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2011.

Ja (8 av 16): Graving og drenering av grunnmur

Faglært arbeid utført av Klevelands Utemiljø AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

Ja (9 av 16): Bygd ny veranda. På vest-veggen ble det lagt ny isolasjon og ytterkledning. Skiftet vegg- og takpanel i stue. Tidligere stuevindu ble byttet ut med et mindre vindu og balkongdør. Elektriske arbeider utført av firmaet Flow Best Elektro. Bygd ny trapp foran hovedinngang og inngangsdør ble erstattet med ny dør.

Faglært arbeid utført av Vi2Bygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (10 av 16): Forsikringssak - IF Forsikring. Tilbakeslag av vann i vaskerom i kjeller. I regi av Recover ble utbedring av skaden utført av relevant faglært personell i vaskerom og rom mellom vaskerom og stort kjeller-rom (Rørlegger, snekker, elektriker, maler).

Faglært arbeid utført av Recover. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (11 av 16): Bytte av benkeplater på kjøkken.

Faglært arbeid utført av Servicesnekkern. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Ja (12 av 16): Rørleggerarbeid ved installering av ny oppvaskmaskin.

Faglært arbeid utført av Din Rørlegger AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Ja (13 av 16): Elektriske arbeider ved utskifting av komfyr og oppvaskmaskin.

Faglært arbeid utført av El konsult. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Ja (14 av 16): Montering av Panasonic varmepumpe

Faglært arbeid utført av Kvål El Installasjon AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Ja (15 av 16): Frakobling og demontering av eksisterende komfyrstikk. Montering, tilkobling og programmering av ny komfyrstikk og komfyrvakt. Demontering av eksisterende baderomsvifte, montering og tilkobling av ny baderomsvifte. Demontering av eksisterende regulator i bryterpanel til badet og montering og tilkobling av vippebryter til baderomsvifte. Demontering av eksisterende taklampe på soverom, gjestesoverom og på loft. Montering og tilkobling av ny taklampe.

Faglært arbeid utført av Vintervoll. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (16 av 16): Det ble lagt keramikkrør i pipe. Installert ny Jøtul peisovn i stue. Sotluke ble flyttet fra kjeller til stue. Sotluke i kjeller ble murt igjen.

Faglært arbeid utført av Varmeforum, Tiller. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

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

Ja: Det ble lagt ny sluk i vaskerom kjeller. Se arbeidsbeskrivelse under Recover.

---

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 4): Skifting av takstein til Decra tak. Også beskrevet tidligere

Faglært arbeid utført av Byggmester Tore Johansen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2011.

Ja (2 av 4): Oppføring av dobbelgarasje. Gravearbeidet ble utført av Søbstad AS. Også beskrevet tidligere

Faglært arbeid utført av Heimdal Sag. Arbeidet ble ferdigstilt i 1994.

Ja (3 av 4): Bygd ny veranda. På vest-veggen ble det lagt ny isolasjon og ytterkledning. Skiftet vegg- og takpanel i stue. Tidligere stuevindu ble byttet ut med et mindre vindu og balkongdør. Elektriske arbeider utført av firmaet Flow Best Elektro. Bygd ny trapp foran hovedinngang og inngangsdør ble erstattet med ny dør. Også beskrevet tidligere.

Faglært arbeid utført av Vi2Bygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (4 av 4): Det ble lagt keramikkrør i pipe. Installert ny Jøtul peisovn i stue. Sotluke ble flyttet fra kjeller til stue. Sotluke i kjeller ble murt igjen. Også beskrevet tidligere. Jobben utført i 2013. Fikk ikke lagt inn korrekt årstall i feltet under.

Faglært arbeid utført av Varmeforum. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

---

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

Ja: Graving og drenering av grunnmur. Også beskrevet tidligere.

Faglært arbeid utført av Klevelands Utemiljø. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

---

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

Ja: Se tidligere beskrivelser av elektriske arbeider. For å komme videre med utfyllingen har jeg i feltet under lagt inn "2024". Korrekte årstall for utførte el arbeider er beskrevet tidligere.

Faglært arbeid utført av Vintervoll AS, El-installasjon, O. Løkken, Flow Best Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

---

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Kontroll av el-anlegget.

Faglært arbeid utført av Trondheim Energiverk. Arbeidet ble ferdigstilt i 2006.

---

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja (1 av 2): Skiftet til kobber-rør ifm installering av varmtvannstank

Faglært arbeid utført av Heimdal Rør. Arbeidet ble ferdigstilt i 1999.

Ja (2 av 2): Se nærmere beskrivelse ovenfor.

Faglært arbeid utført av Recover.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

---

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

Ja: Vegger på loft og deler av kjeller er av tidligere eier (før 1994) kledd med trepanel. Kjenner ikke til årstall på dette. For å komme videre med utfyllingen er det lagt inn et årstall før 1994.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1983.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

---

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

Ja: Felles septiktank for Anders Reitans vei 4 og Olav Gullvågs veg 11 frakoplet. Heimdal Rør la nytt rør nede i septik-tanken fra side til side og kloakkvannet ble ledet til kommunal kloakkledning. Før tilkopling ble det foretatt TV inspeksjon av ledningen av rørlegger Kjell Øien.

Faglært arbeid utført av Heimdal Rør A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 1993.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja: Stikk-kontakt over vaskemaskin ble skiftet av elektriker en gang på 1990-tallet. Husker ikke når. Stikk-kontakten som ble skiftet ut var brent.

---

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: 1. Se tidligere beskrivelse under utførte arbeider på bad av Rørlegger Comfort samt utførte arbeider av Recover i vaskerom, kjeller (forsikringssak).
2. Bak dusjkabinettet er det svarte flekker i fugene langs gulv (mellom gulv og vegg).
3. Nede i servanten på badet er det litt rust rundt kantene. Dette ble gjort rent og malt over.
4. I 1997 ble det oppdaget vanndråper i himling i kjøkken over overskap, somligger rett underklosettet. Det viste seg at sisternen var løsnet fra selve klosettet, fordi skruene var rustet av. Dermed rant det vann ut mellom sisterne og klosett hver gang klosettet var i bevegelse. Det ble ikke påvist fukt i etasjeskiller og derfor var skadeomfanget kun selve klosettet. Klosett ble utskiftet og ferdig montert av Heimdal Rør. Viser til skaderapport fra Takst Team Trøndelag som er lagt til i dokumentasjonen.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

---

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja: Før det ble utført drenering av grunnmur i 2014, ble det observert fukt i mur i et kjeller-rom (hvitt flass som falt av).

---

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

---

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

Ja: Har observert at sponplatevegg i vaskerom har svellet litt.

---

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja: Skjeve gulv.

---

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja: Se tidligere beskrivelse av arbeid utført av Recover i 2020. Forsikringssak med IF.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Ja: Se tidligere beskrivelse av arbeid utført av Recover. Forsikringssak IF Forsikring.
I tillegg rapport fra Takst Team Trøndelag fra 1997.

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja: Yttergangen i 1. etasje og balkong knyttet til det største soverommet i 2. etasje trenger oppgradering. Knirk i golv i yttergang. Rekkverket på balkongen er for lavt og må byttes ut.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

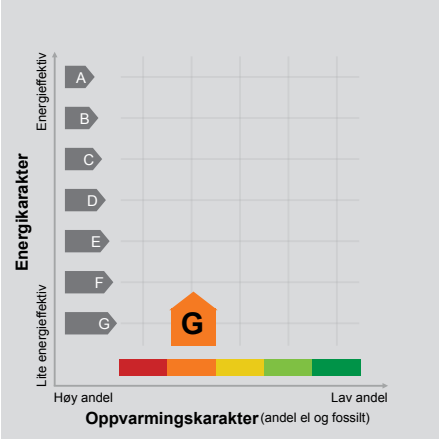
Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

ENERGIATTEST

Adresse	Anders Reitans veg 4
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	339
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182759740
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18902
Dato	03.09.2024



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

ANDERS REITANS VEG 4

Nabolaget Heimdal nordøst/Vestre Rosten - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Sivert Thonstads vei		**2 min**
Linje 16		0.2 km
Heimdal stasjon		**13 min**
Linje R70		0.9 km
Trondheim S		**13 min**
Linje F6, F7, R60, R70, R71		11.4 km
Trondheim Værnes		**32 min**

SKOLER

Breidablikk skole (1-7 kl.)		**15 min**
293 elever, 20 klasser		1.1 km
Rosten skole (1-10 kl.)		**16 min**
427 elever, 29 klasser		1.2 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)		**19 min**
328 elever, 22 klasser		1.3 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)		**25 min**
174 elever, 7 klasser		1.9 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)		**27 min**
460 elever, 30 klasser		1.9 km
Tiller videregående skole		**14 min**
580 elever, 30 klasser		1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag		**17 min**
480 elever		1.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

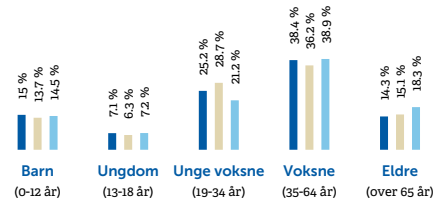
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Skuta barnehage (1-5 år)		**10 min**
22 barn		0.7 km
Rognbudalen barnehage (1-5 år)		**13 min**
53 barn		0.9 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)		**12 min**
117 barn		0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tiller		**10 min**
PostNord		0.7 km
Kiwi Tiller		**11 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

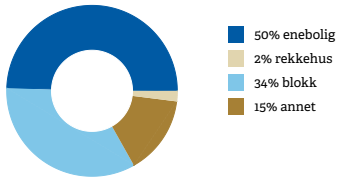
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Jernbanebyen aktivitetsanlegg - ball...		**1 min**
Ballspill		0.1 km
Fokushallen		**8 min**
Aktivitetshall		0.6 km
Fresh Fitness Tiller		**9 min**
Hit Padel Trondheim		**10 min**

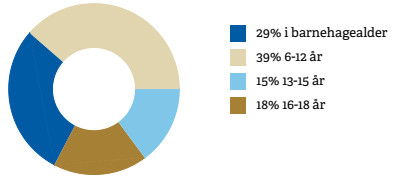
BOLIGMASSE



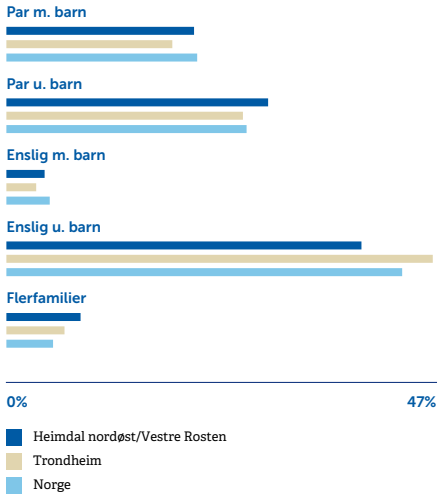
VARER/TJENESTER

Tillertorget	**12 min**
Vitusapotek Tillertorget	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



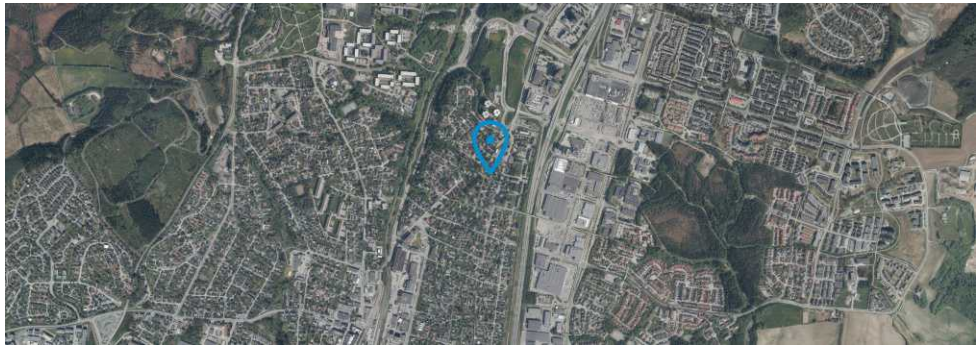
FAMILIESAMMENSETNING

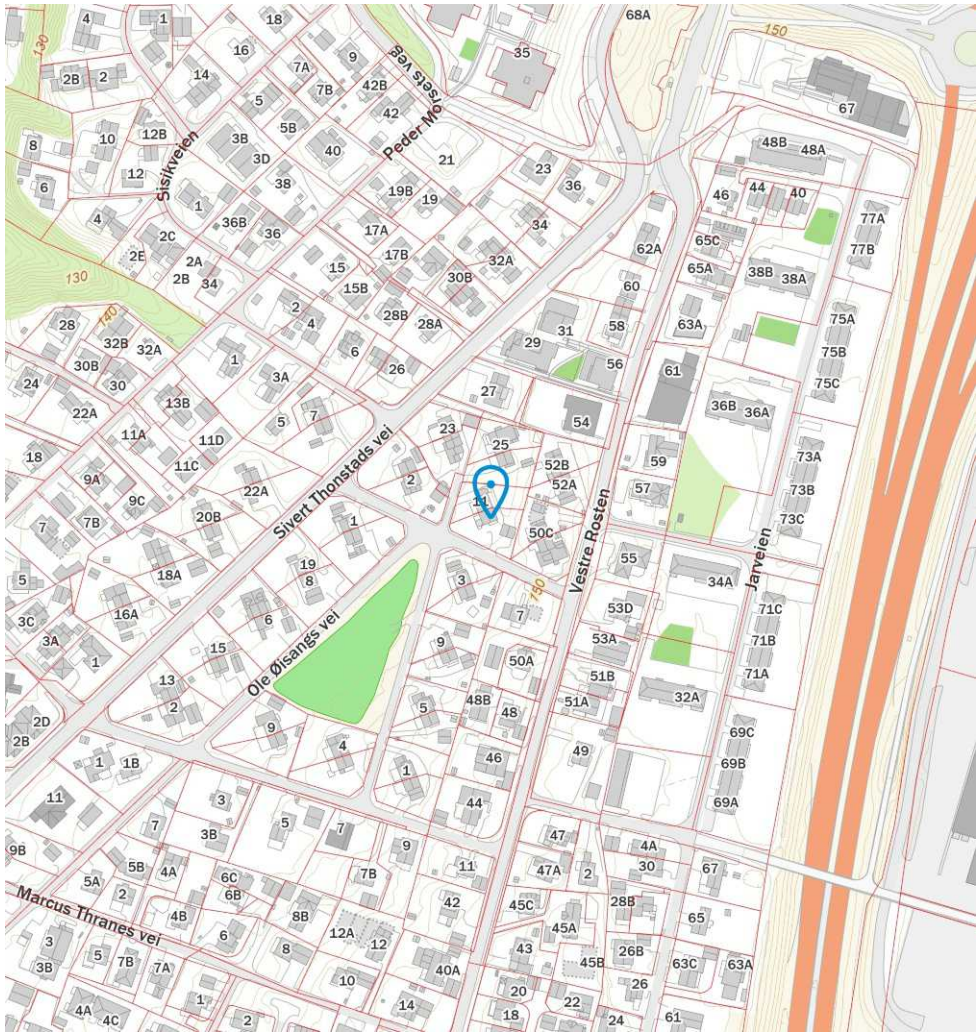


SIVILSTAND

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/401115/107
Uthentet 2024-08-21 10:52

26/2 Dagbok nr. 1115/51

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst,

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig på eiendommene/~~festetomtene~~ Parsell nr. 5 a, gnr. 57, bnr. ..... og Parsell 5 b, gnr. 57, bnr. ..... i Tiller.

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, den 20/2 1951.

Ole Langland
Birger Auran

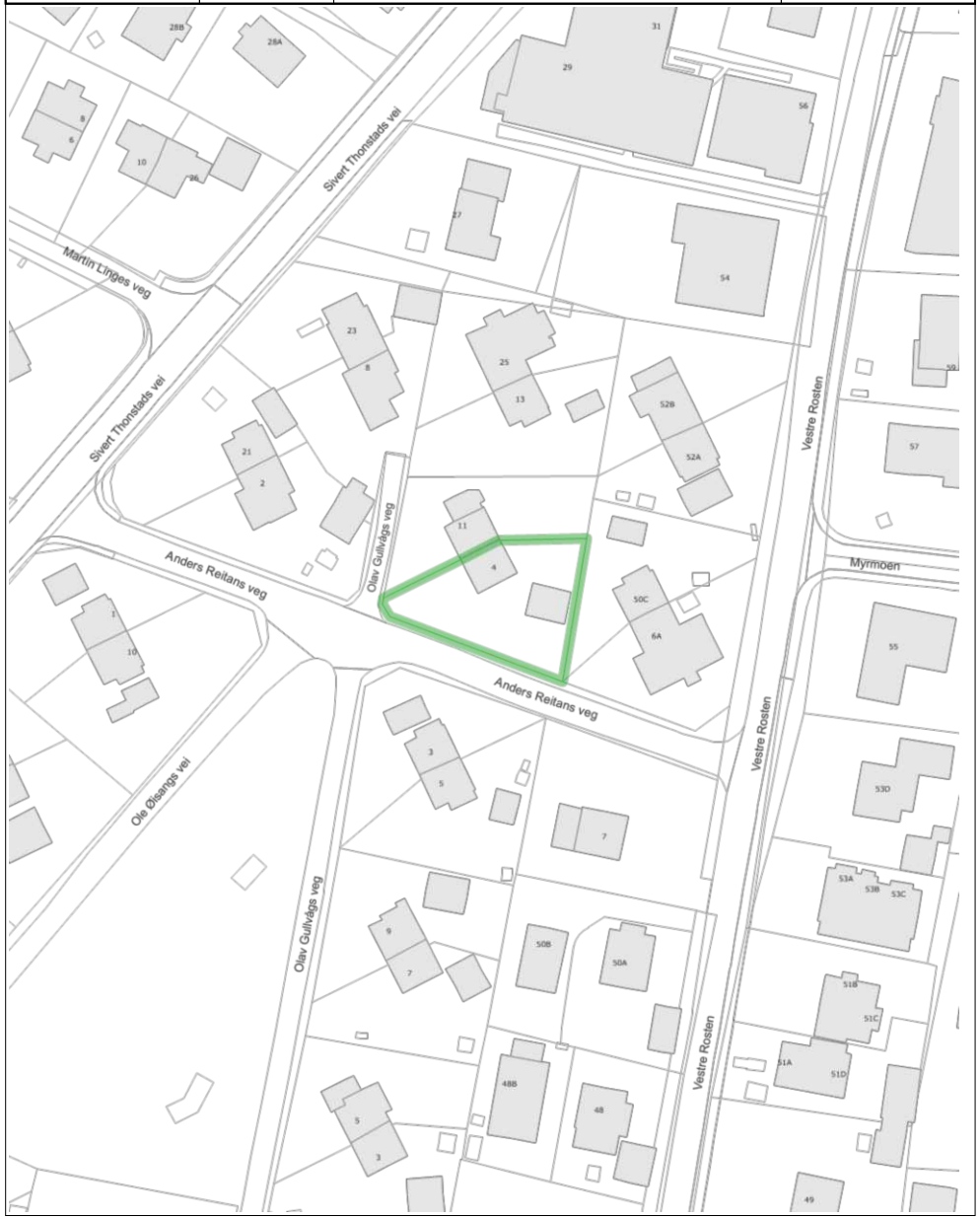
Til vitterlighet:
Chr. Morseth
Bj. Leistad.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 339	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anders Reitans veg 4 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

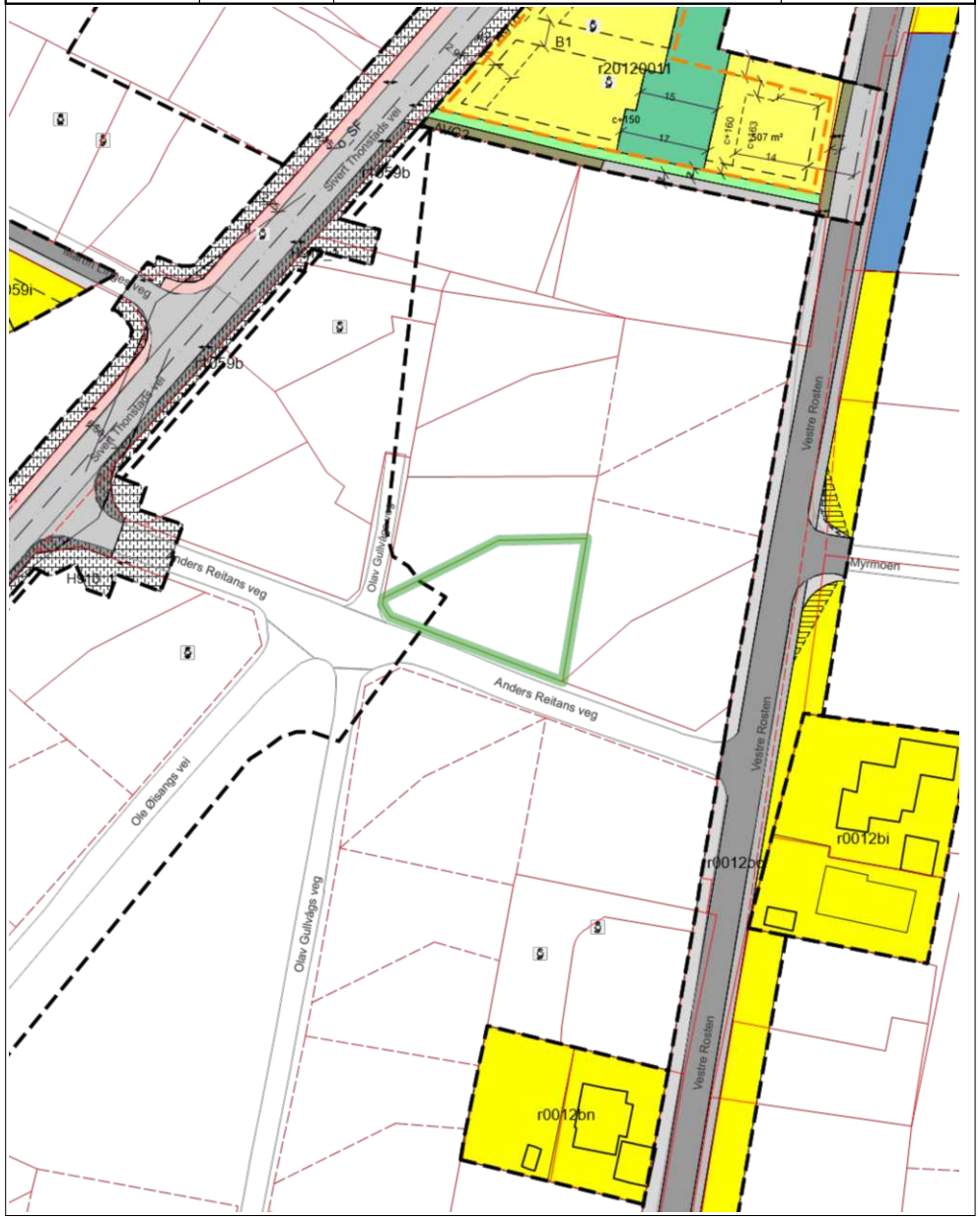
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 339	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anders Reitans veg 4 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

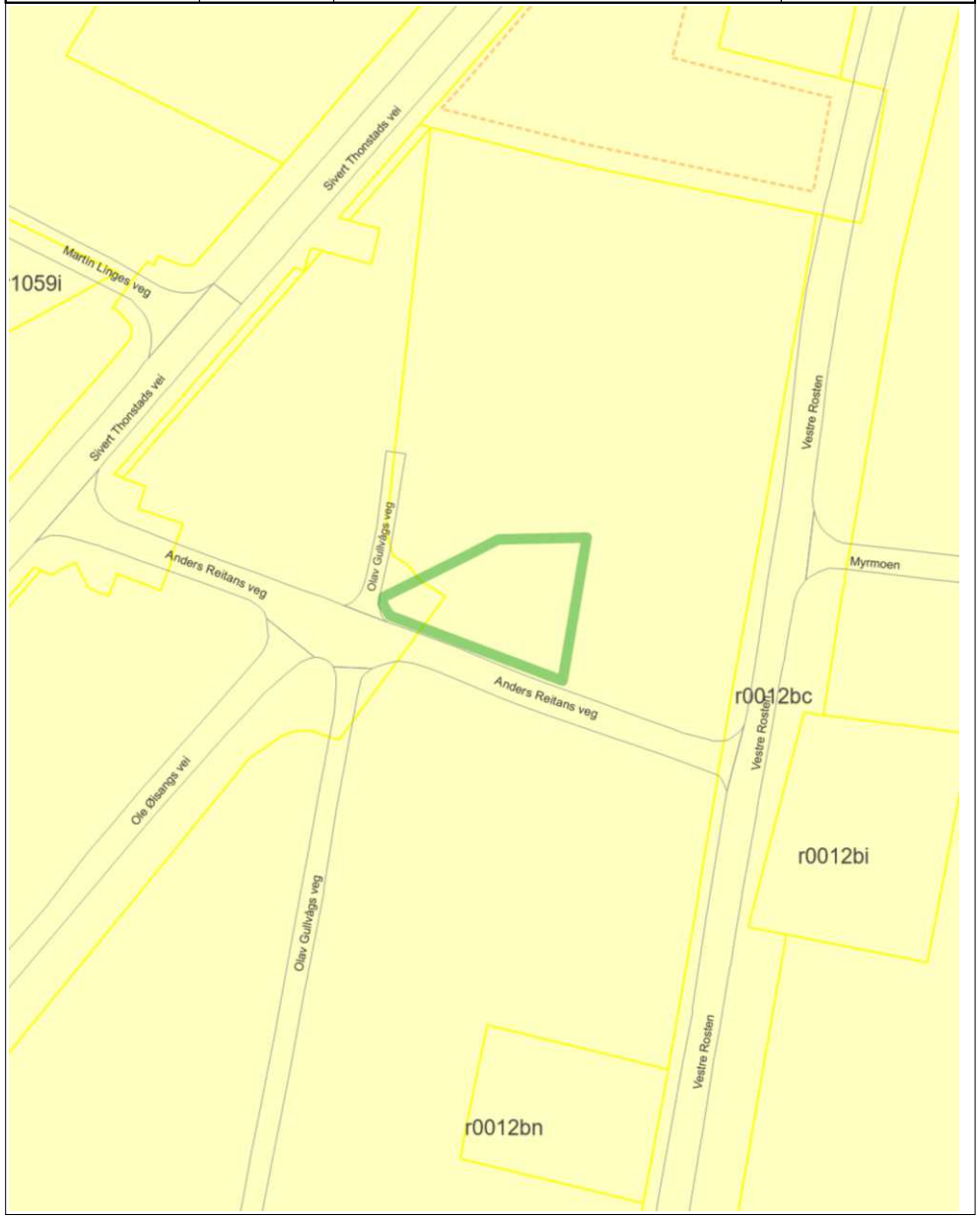
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 339	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anders Reitans veg 4 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 12, st.f: 08.08.50

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGGESAKSKONTORET R 0012

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HEIMDAL I LEINSTRAND HERRED

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

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

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

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

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

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

6. Ingen bygning må være høyere enn 2 etasjer.

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

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

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

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

R 1059, st.f. 9.11.66.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIVERT THONSTADS VEI MED TILSTØTENDE ATKOMSTVEGER M.V. I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Avkjørsel til Sivert Thonstads vei tillates ikke.

Unntatt fra denne bestemmelse er Heimdal brannstasjon hvor utkjøring fra hovedporten tillates.

§ 2.

Garasjer eller annen bebyggelse må plasseres og orienteres i forhold til ny atkomst til parallellgatene.

§ 3.

I vegkryssene er det i frisiktområdene ikke tillatt å ha busker og trær høyere enn 1,0 meter.

---oooOooo---

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31240551 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Anders Reitans veg 4, 7072 Heimdal.
Gnr. 316, Bnr. 339, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31240551
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.03.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no