

Velkommen til

Brannåsvegen 9, 7549 Tanem

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brannåsvegen 9
7549 Tanem

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 690 000,-
Omkostninger	kr	143 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 833 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1989
BRA/BRA-i	245 / 245 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Magnus Sollid
Eiendomsmegler

+47 915 17 762
magnus.sollid@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Brannåsvegen 9, 7549 Tanem

Registerbetegnelse
Gnr. 539, Bnr. 1, Fnr. 73, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 690 000,-
Omkostninger	kr	143 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 833 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 849 340,-

Omkostninger
Transportgebyr festekontrakt kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 142 250,-

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

Sum omkostninger kr 143 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
kr 10 726 for termin 1 av 4 i 2024. Beløp varierer fra termin til termin. Fra 01.04.2024 betales kommunale avgifter måned for måned.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 2 243,-

Areal
BRA - i: 245 m²

BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 245 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 (4)
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I dobbelgarasje samt i gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 801 m² på festet tomt.
Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 01.01.2031. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.
Festetiden løper til:01.07.2129
Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst.
Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.
Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Festekontrakt utløper: 24-05-1993
Bortfester: Trondheim kommune

Grunneier
Ole Andreas Grenstad fremfestet av Trondheim Kommune

Byggeår
1989 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Innhold Sokkeletasje, utleiedel.
Internt bruksareal: innredet som Entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Ikke omsøkt bruksendring.

Sokkeletasje, hoveddel.
Internt bruksareal: Gang, rom innredet som soverom, bod og garasje.

1. etasje.
Internt bruksareal: Vindfang, bad, vaskerom, toalettrom, gang, 3 soverom, stue og kjøkken.

Eksternt bruksareal: Verksted og utebod.

Standard
Utleiedel:
Det er opprettet utleiedel i sokkel. Utleiedelen er p.d.d. ikke omsøkt. Kjøper overtar risiko, ansvar og konsekvenser for dette.
Utleiedelen har vært leid ut for kr 9 000,- i måneden.

Sokkeletasje, utleiedel.
Entré:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjkabinett. Veggmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Varmtvannsbereder.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

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

Stue:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt flate i himling.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Sokkeletasje, hoveddel.
Gang:
Belegg på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Trapp.

Soverom:
Laminat på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bod:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Sikringsskap.

1. etasje.
Vindfang:
Flis på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Trapp og skyvedørsgarderobe.

Hall:
Parkett på gulv, malt panel på vegger, plater i himling.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, overskap og speil.

Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv, vinyltapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Vaskekar, kran og avløp for vaskemaskin. Diverse hyller.

Toalettrom:
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Gulvmontert WC og håndvask.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, plater i himling.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, plater i himling.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Stue:
Parkett på gulv, malt tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Peis og varmepumpe.

Kjøkken:
Parkett på gulv, malt tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Beliggenhet
Tanem ligger ca. 10 minutter med bil fra Heimdal og Tiller-området med et stort antall butikker, jernbaneforbindelse og kjøpesenterområdet rundt City Syd. Den nye veien forkorter distansen mellom Tanem og Tiller. Trondheim sentrum er ca. 20-25 minutter unna. Det er også gode bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn.

Tanem er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft. Tanem har fine naturområder for utfart. Familievennlige omgivelser og sentral beliggenhet på Tanem. Kort vei til Vassfjellet Alpinsenter og utfartsterreng både i Brungmarka, Gjenvollhytta og i Vassfjellet.

Adkomst
Se kart på finn.no/1881.no.

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig, er oppført i 1989 og er på 1 etasje + sokkeletasje.
Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre.
Etasjeskiller av tre.
Utvendige fasader av er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein.
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

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 midlertidig brukstillatelse fra 20.10.1989.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

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

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig ifg. kommune planens arealdel. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner

m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 183 144,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 495 946,-.

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
Glenn Atle Strømsvik

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 900184
Dato: 31.12.1935
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1626
Dato: 02.04.1982
ÅRLIG AVG NOK 0,30 PR M2
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 3182

Dato: 31.05.1989
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 481
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår festekontrakt
Dagboknr.: 5155
Dato: 07.09.1983
Nye vilkår festekontrakt
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utleiedel:
Det er opprettet utleiedel i sokkel. Utleiedelen er p.d.d. ikke omsøkt. Kjøper overtar risiko og konsekvenser for dette. Utleiedelen har vært leid ut for kr 9 000,- i måneden.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 12-05-2024 av Andre Krogstad i Fyksen Takst.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk.
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe
og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra
vedlagte tegninger ble registrert:

Sokkeletasje:
- Opprinnelig er etasjen byggemeldt til bod/disp areal. Etasjen er i dag innredet med en selvstendig boenhet med entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Videre er det etablert gang, bod, og soverom i den øvrige delen. Ved inngangspartiet til utleiedelen er utført endringer i terrenget. Videre er det utført noen fasadeenringer ved at det er satt inn flere vindu og ei ytterdør i grunnmur.
- Verkstedcontainer plassert ved siden av garasje er ikke byggemeldt.

1.etasje:
- Utvendig bod er ikke byggemeldt.
- Balkong utenfor vaskerommet fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Meglers kommentar til areal.
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bod(disponibelt areal som er omgjort til diverse beboelsesrom) og sokkeletasje hvor samtlige rom er endret og innredet til beboelsesrom. Rommene tilfredsstiller heller ikke krav til rom for varig opphold.Omgjøring av s-rom til p-rom er et søknadspliktig tiltak, det er også fasadeendringer. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. oppdragsansvarlig ved spørsmål.

- Takhøyden i utleiedelen er 222 cm - 226 cm.

Ved byggesøknad om bruksendring kan du få godkjent følgende ihht til dagens forskrifter:
- rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m
- rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m
- for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boenhet må romhøyde være minimum 2,20 meter.
- for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter.
- Kjøkkenet og soverommet i utleiedelen har ikke tilfredstillende dagslys iht. gjeldene forskrift.

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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: Utvidelse av terrasser, oppsett av bod og gjerder. Byttet ut vinduer på soverom og hoveddør 2013 og stue 2023
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Nytt sikringsskap og nye kurser til hovedhus, nytt rør- og kabelopplegg til utleiedel
Arbeid utført av Elteam AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja: forbindelse med nytt sikringsskap
Faglært arbeid utført av Elteam AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja: ny 32 A kurs
Faglært arbeid utført av Elteam AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Re-rutet rør for å skille varmtvannstank fra sokkel til hoveddel
Faglært arbeid utført av K. lund. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller

bygget ut etter opprinnelig byggeår,
enten av deg eller tidligere eiere?
Ja (1 av 4): Renovering av sokkel
Arbeid utført av G & G og ufaglært håndverker.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.
Ja (2 av 4): ny støttemur rundt tomt samt
bellegningsstein
Faglært arbeid utført av Steinlegger1 Holm.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.
Ja (3 av 4): nye altaner og plattinger
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet
ble ferdigstilt i 2015.
Ja (4 av 4): Gravd nytt inngangsparti til sokkel
Faglært arbeid utført av Glørstad graving AS.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.
Vet du om det mangler godkjent
byggesøknad for noen av arbeidene?
Ja: Ingen ting er søkt om

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
- Selgers egenerklæring
- Tinglyste erklæringer
- Bygningsgodkjente tegninger
- Energiattest
- Planskisse
- Tilstandsrapport
- Festekontrakt

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
Magnus Sollid
Eiendomsmegler
Telefon: 915 17 762
Epost: magnus.sollid@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




























9
















HOOP
FANATIC








HOOP
FANATIC








PAPPA












Scandic
SpareBank 1
Coca-Cola


LIAM








AEG
Hotpoint
ARISTON


LONDON






65




BOIL-IN-BAG
Whirlpool
BOSCH




LISTERINE
TOTAL CARE
SIEMENS



Tilstandsrapport

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
TRONDHEIM kommune
gnr. 539, bnr. 1, fnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 06.05.2024 **Rapportdato:** 12.05.2024 **Oppdragsnr.:** 14482-1801 **Referansenummer:** DT1991

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad

FYKSEN TAKST

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

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

André Krogstad

andre@fyksentakst.no
970 09 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

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

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

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Sokkeletasje:
- Opprinnelig er etasjen byggemeldt til bod/disp areal. Etasjen er i dag innredet med en selvstendig boenhet med entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Videre er det etablert gang, bod, og soverom i den øvrige delen. Ved inngangspartiet til utleiedelen er utført endringer i terrenget. Videre er det utført noen fasadeenringer ved at det er satt inn flere vindu og ei ytterdør i grunnmur.
- Verkstedcontainer plassert ved siden av garasje er ikke byggemeldt.

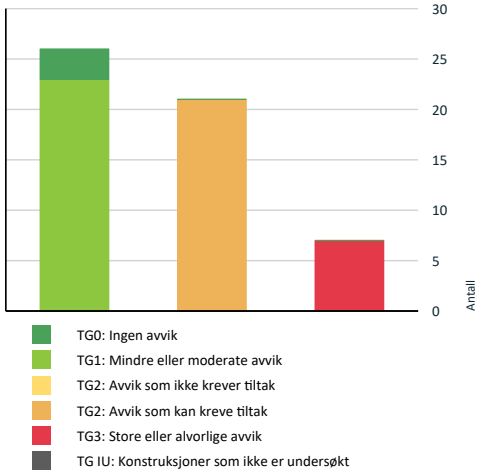
1.etasje:
- Utvendig bod er ikke byggemeldt.
- Balkong utenfor vaskerommet fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

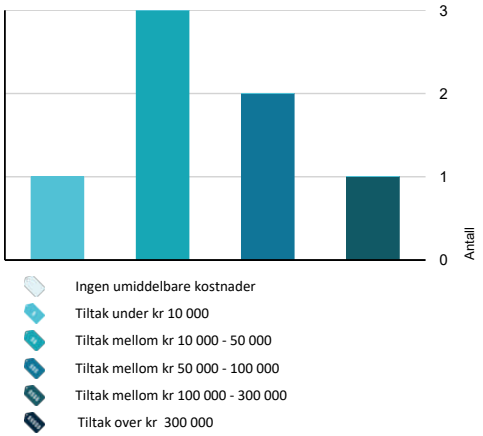
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkong ved vaskerom Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
Utvendig > Dører - 2 Gå til side
Utvendig > Plassbygd pergola Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Videre er det er tegn til utettheter i enkelte skjøter/ender på takrenner.
- Snøfangere er ikke montert på takside ved inngangspartiet til utleiedelen.

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

Det er ikke krav om etablering av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, konstruksjonen ble kontrollert fra bakkenivå. Fasadene er kledd med stående bordkledning. Ved stikkprøver registeres bruk av klosser som hinder for gnagere.

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

Klossene blokkerer det meste av luftespaltene bak kledningen. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppført av w-takstoler i tre. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke.
Det er forenklet undertak av et dukprodukt. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side.
Forenklede undertak er på et generelt grunnlag sårbare for inndriv av fukt ved kraftig uvær, det er derfor viktig at god lufting opprettholdes for rask uttørking av evt. fukt. Jevnlig tilsyn anbefales på et generelt grunnlag.

Taket over stue og kjøkken er er i all hovedsak ikke tilgjengelig for kontroll utover en liten åpning mot øvrig kryploft. Denne delen er derfor ikke undersøkt.

TG 1 Vinduer

De fleste vinduene i boligen er malte trevinduer med 3-lags glass av nyere dato.
Vindu på stue er datert 2012.

TG 2 Vinduer - 2

Et mindretall av vinduene er fra byggeår.

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

De eldste vinduene har noe slitasje og harde/tørre pakninger i karmene. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet/varmetap.
Videre er det noe mangelfull tetting rundt vindu i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte av vindu fra byggeår fremfor videre vedlikehold anbefales.

TG 1 Dører

Boligen har malte ytterdører i begge etasjer av nyere ukjent dato.
Malt balkongdør på stue er datert 2012.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør på vaskerommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte av balkongdør anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse ved inngangspartiet er oppført av impregnert virke.
Konstruksjonen er anlagt på terrenget, underliggende fundamentering er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 3 Balkong ved vaskerom

Balkongen utenfor vaskerommet er av ukjent dato. Konstruksjonen er oppført i tre.
Gulvet er belagt med terrassebord, videre er det etablert en regnskjerm under, såkalt ''Tiltak''.

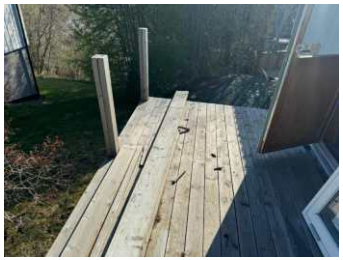
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Videre er ikke regnskjermen montert helt tett, slik at noe nedbør må påregnes under.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Plassbygd pergola

På terrasse ved inngangspartiet er det oppført en enkel takkonstruksjon/pergola.
Konstruksjonen er er oppført av impregnert materiale. Taket er belagt med blanke profilerte takplater av plast. Deler av ''veggene'' er kledd med liggende spiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen mangler skråavstivning, noe som gjør den sårbar for påkjenning sideveis.
- Det er ikke etablert takrenne.
- Enkelte spiler mangler innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å unngå skjevheter og svikt i konstruksjonen må det etableres skråavstivninger som låser taket til stolpene under.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

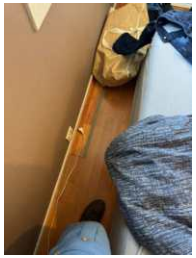
Innvendige overflater er av varierende alder.
Parkett på stue/kjøkken i 1. etasje er nylig overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Slitt parkett i gang
- Glipper i laminat i entré utleie både midt i gulvet samt ved avslutning mot dører.
- Videre er det en del pågående malerarbeider som ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale tiltak må påregnes.



Løst laminatbord soverom 1. etasje.

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Glipper i laminat i entré sokkeletasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område markert med moderat til lav aktsomhetsgrad mtp. radon. Dette ifølge NGU's oversiktskart.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert i garasje.
Peis fra byggeår er tilkoblet på stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Mesteparten av utleiedelen ligger under terreng. Ytterveggen er isolert med ca 15 cm isolasjon.
Hulltaking ble foretatt på stue, det måles normale fuktverdier.
Etasjen ventileres via åpningsvindu, klaffeventiler og avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sokkeletasjen har en risikokonstruksjon ved at flere yttervegg(er) er utført og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte
- eller muggskader i utførede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

- Opptrekk fra grunn via gulv må påregnes pga datidens byggeskikk uten nevneverdig fuktsikring under støpte gulv på grunn.

- Ved hulltaking registreres bruk av plast i veggens oppbygning, dette avviker fra dagens anbefalninger pga at dette bidrar til å stenge eventuell fukt inn i veggen.

- Utførede vegger er kun isolert på innvendig side. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side for å unngå problemer med kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens. Videre må det føres jevnlig tilsyn da dette er en risikokonstruksjon oppført i strid med gjeldene anbefalninger. Behov for tiltak i fremtiden kan ikke utelukkes.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Håndløper bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad, er av varierende alder.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er 2 garasjer i sokkeletasje under stue. Det ble utført en begrenset kontroll pga lagrede gjenstander og eiendeler.
Veggene er oppført i mur, gulv mot grunn er av støpt betong, himlingen er kledd med gipsplater.
Garasjen er har to porter med portåpnere.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har vinyltapet. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er motfall mellom gulv ved dør og sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga avvik og rommets oppnådde alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegget er klemt til sluket med klemring.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga avvik og rommets oppnådde alder.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Vaskekar, kran og avløp for vaskemaskin. Diverse hyller.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vanninstallasjonene ligger på yttervegg.
Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent dato, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.
Det ble utført en begrenset kontroll av rommet pga lagrede gjenstander og eiendeler.

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det måles fall fra gulv ved dør til sluk foran wc. Fallforhold under dusjkabinettet lot seg ikke kontrollere.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er ett plastsluk fra byggeår plassert foran wc, med smøremembran med ukjent utførelse og alder.
Sluk under dusjkabinettet lot seg ikke kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er benyttet uoriginale deler i forbindelse med forhøyning av sluket, tettheten er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• 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.

Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales som et forebyggende tiltak.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Dusjkabinett. Veggmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Varmtvannsbereder.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte styrt via bryter.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig å gjennomføre hulltaking mot erfaringsmessig skadeutsatt område (dusjsonen) da denne ligger mot yttervegger. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og entré, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i tidligere eiers tid, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er vindu i våtsone, men rommet benyttes med dusjkabinett som et kompenserende tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er minimalt med fall på gulvet.

- Det er bom i noen gulvflis mellom dusjkabinett og wc. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tiltak i form av utskifting av flis må påregnes om flisene sprekker.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av eldre dato og smøremembran med ukjent utførelse. Ned mot sluk er det påført flislim og evt membran er skjult. Det forutsettes at membran/slukmansjett er klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.

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

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.

Videre bruk av dusjkabinett anbefale som et kompenserende tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, overskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis sår/slitasje på noen fronter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer bør vurderes.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Avtrekk over stekesone er frakoblet. Det er uvisst om fremlagt kanal er koblet via det øvrige mekaniske avtrekket eller om kanalen går direkte ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren er frakoblet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres avtrekk fra stekesone.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



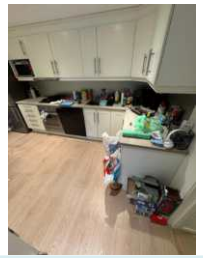


SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av ukjent dato.
Rommet ventileres med mekanisk avtrekk via boligens mekaniske ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under dørblad.
Rommet er innredet med gulvmontert WC og håndvask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger består av kobber og plast av varierende alder, stoppekran er plassert i bak luke på badet i utleiedelen.

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

- Vanntilkobling for vann- og isdispenser til kjøleskap er ikke fagmessig utført via toalettrommet. Det er løse sårbare vannledninger, videre er det ikke etablert vannstopper med føler i forbindelse med installasjonen.

- Vannstopper i utleiedel er demontert av ukjent årsak.

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

- Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Lokale tiltak mtp. vanntilkobling kjøleskap og vannstopper i utleiedel anbefales.



Vanntilkobling kjøleskap.



Vannstopper utleiedel.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast av varierende alder.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk/elektrisk styrte vifter fra kjøkken, toalettrom og våtrom. Det er tilluftsventiler i vinduskarmer og yttervegger.
Ventilasjonsaggregatet er montert på kaldloftet.

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft-luft varmepumpe montert på stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er montert på badet i utleiedelen.. Tanken er tilkoblet via støpsel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Ifølge samsvarserklæring fra Elteam AS datert 2018 er anlegget renovert, omfanget av renoveringen er uklart. Det er flere punkter som tydlig er fra byggeår i bygget. I følge eiers egenerklæring er begge sikringsskapene med sikringer byttet i 2018. Arbeidet er utført av elektrikerfirma og ufaglærte i følge selgers egenerklæring.

Sikringsskapet til hoveddelen er plassert i bod i sokkeletasje. Skapet har automatsikringer og kursfortegnelse.

Sikringsskapet til utleiedelen er plassert i entré i sokkeletasje. Skapet har automatsikringer, måler og kursfortegnelse.

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.
   1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei I følge eiers egenerklæring er det utført arbeid av ufaglærte, omfanget er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring fra 2018 Elteam AS for renovering av anlegget er fremvist. Øvrige samsvarserklæringer mangler.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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

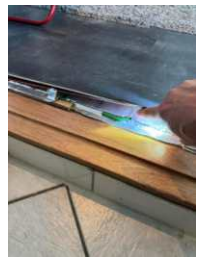
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
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?
    Ja - Det er utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte. TG 3.
    - Det er noen løseledninger ved garasjeport. TG 3.
    - Varmekabler i entré i sokkel er delvis eksponert og sårbare ved dør til bad. TG 3.
    - Noen sikringer mangler merking i hoveddel. TG 2.
    - Det foreligger ikke komplett dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

    På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.
    Kostnadsestimat er satt mtp. en utvidet el-kontroll, samt utbedring av påviste avvik.
    Øvrige feil/mangler som kan avdekkes av en utvidet el-kontroll er ikke hensyntatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksponert varmekabel

Tilstandsrapport



Løse ledninger og stikkontakt i garasje.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det mangler røykvarsler i sokkeletasje både i hoveddel og utleiedel. TG 3.
Det er et brannslukningsapparat i hver boenhet, disse er av ukjent alder.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Fuktsikring i form av plast grunnmursplater/"knotteplast" er synlig stedvis rundt grunnmur. Drensrør, drenerende masser og fuktsikring skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Videre er det manglende klemming av grunnmursplatene enkelte steder.

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

Montering av klemlist for å unngå å få fukt ned bak anbefales etablert.



Manglende klemming av grunnmursplast.



Manglende klemming av grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er skvettpusset utvendig. Innvendig er muren i all hovedsak skjult bak utforede vegger.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av stablede betongstein er anlagt rundt plen og mellom inngangspartiet og gårdsplassen foran garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Rekkverk mangler ved inngangspartiet, videre er muren ved gårdsplassen og inngangspartiet skjev. Dette skyldes trolig en kombinasjon av jordtrykk og dårlig grunnarbeid ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Utbedringer mtp. skjevheter må påregnes i tidens som kommer for å hindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende område. Det er fall på terrenget mot garasjene, men her er det etablert slukrenner som et kompenserende tiltak.

Terrenget har fall mot huset ved "gårdsplass" mot hovedvei.

Øvrige deler er tilnærmet flatt.

Gårdsplass foran garasjene og inngangspartiet er belagt med belegningsstein.

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

- Terrenget faller inn mot bygningen og dette med fører unødvendig fuktbelastning ved grunnmur.
- Belegningsstein mangler på deler ved inngangspartiet/støttemur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligens plassering i terrenget gir grunn til å holde øye med ansamling av overflatevann under store eller langvarige nedbørsmengder, eventuelt foreta terrengjusteringer hvis nødvendig.
Lokale kompenserende tiltak ved gårdsplass mot veien anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Belegningsstein mangler flere steder på høyre side av inngangspartiet



Fall på terrenget mot bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

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

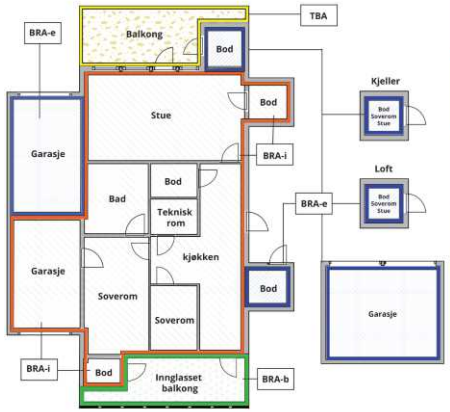
Hva er måleverdig areal?

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

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	125			125	115		125
Sokkeletasje	120			120			120
SUM	**245**				**115**		**245**
SUM BRA	**245**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Sokkeletasje:
- Opprinnelig er etasjen byggemeldt til bod/disp areal. Etasjen er i dag innredet med en selvstendig boenhet med entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Videre er det etablert gang, bod, og soverom i den øvrige delen. Ved inngangspartiet til utleiedelen er utført endringer i terrenget. Videre er det utført noen fasadeenringer ved at det er satt inn flere vindu og ei ytterdør i grunnmur.
- Verkstedcontainer plassert ved siden av garasje er ikke byggemeldt.

1.etasje:
- Utvendig bod er ikke byggemeldt.
- Balkong utenfor vaskerommet fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Kommentar:
- Gipshimling(brannskille) i utleiedel er brutt med downlights.
- Dør mellom boligen og garasjen har ikke gasstette egenskaper.

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:
- Takhøyden i utleiedelen er 222 cm - 226 cm.
Ved byggesøknad om bruksendring kan du få godkjent følgende ihht til dagens forskrifter:
- rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m
- rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m
- for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boenhet må romhøyde være minimum 2,20 meter.
- for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter.

- Kjøkkenet og soverommet i utleiedelen har ikke tilfredstillende dagslys iht. gjeldene forskrift.

Utvendig bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje		14		14			14
SUM		**14**					**14**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

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

Verkstedcontainer

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		14		14			14
SUM		**14**					**14**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Verksted	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	201	44
Utvendig bod	0	14
Verkstedcontainer	0	14

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2024	André Krogstad	Takstingeniør
	Glenn Atle Strømsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	539	1	73	0	801 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse **Festekontrakt** **Neste justering** **Utløpsdato**

Brannåsvegen 9

Hjemmelshaver
Strømsvik Glenn Atle, Trondheim Kommune

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Verkstedcontainer



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått	0	Nei
Plantegninger			Gjennomgått	0	Nei
Kommunalinformasjon	12.04.2024		Gjennomgått	103	Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2024		Gjennomgått	6	Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått	0	Nei

Brannåsvegen 9 , 7549 TANEM
Gnr 539 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

PERSONVERN

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

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

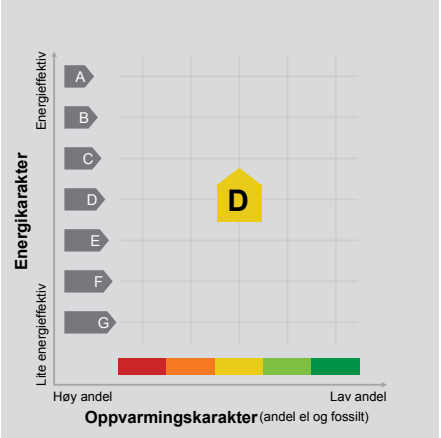
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Brannåsvegen 9
Postnummer	7549
Sted	TANEM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	539
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	73
Bygningsnummer	12731744
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	138b4995-39c1-465b-a7d4-b015419f6811
Dato	12.05.2024
Innmeldt av	ANDRE KROGSTAD



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)

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

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:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	245
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brannåsvegen 9
Postnummer: 7549
Sted: TANEM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 12.05.2024 19:35:54
Energimerkenummer: 138b4995-39c1-465b-a7d4-b015419f6811

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 539
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 73
Bygningsnummer: 12731744

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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.

bankID SIGNERT 06.05.2024
Strømsvik, Glenn Atle

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.

Brannåsvegen 9,
7549 TANEM

- Utfylt av: Glenn Atle Strømsvik
- Utfylt dato: 06.05.2024 kl. 06:59
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2009

Utført arbeid

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

Nei

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: Utvidelse av terrasser, oppsett av bod og gjerder. Byttet ut vinduer på soverom og hoveddør 2013 og stue 2023

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

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

Nei

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

Ja: Nytt sikringsskap og nye kurser til hovedhus, nytt rør- og kabelopplegg til utleiedel

Arbeid utført av Elteam AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

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

Ja: forbindelse med nytt sikringsskap

Faglært arbeid utført av Elteam AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

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

Ja: ny 32 A kurs

Faglært arbeid utført av Elteam AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

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

Ja: Re-rutet rør for å skille varmtvannstank fra sokkel til hoveddel

Faglært arbeid utført av K. lund. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

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

Ja (1 av 4): Renovering av sokkel

Arbeid utført av G & G og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (2 av 4): ny støttemur rundt tomt samt bellegningsstein

Faglært arbeid utført av Steinlegger1 Holm. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

Ja (3 av 4): nye altaner og plattinger

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

Ja (4 av 4): Gravd nytt inngangsparti til sokkel

Faglært arbeid utført av Glørstad graving AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

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

Ja: Ingen ting er søkt om

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Er alle godkjent av kommunen?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Ja

Oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

Ja

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?

Nei

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/3182/66
Uthentet 2024-04-09 14:26

TINGLYST
31.05.89 003182
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

F E S T E K O N T R A K T

I henhold til Klæbu kommunes kontrakt om feste nr. 3
av Tanem øvre, godkjent av John Grenstad..24..august.1982
bortfester Klæbu kommune herved til

Jorid Høvik

en parsell av Tanem Øvre, gnr. 39, bnr. 1 i Klæbu.

Parsellen er på 801,7 m^2

Parsellen har fått betegnelsen Brannåsvegen 9
Festenr. 73 av gnr. 39 bnr. 1 i Klæbu.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 150 år regnet fra 1. juli 1979.

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 481,00 .Avgiften betales på forskudd pr. 1. april hvert år på den måte kommunen bestemmer.

   Etter forfall betales renter etter den til enhver tid gjeldende rentefot.

   Festeren betaler et refusjonsbeløp på kr. 191.500,00 ved festekontraktens utstedelse.

3. Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år av festetiden.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i denne kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for kommunen.

   Parsellen må være bebygget innen 1/2 år fra denne kontrakts godkjenning.

   Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering og bebyggelse m.v.

6. Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling har kommunen 1.prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

   Før lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskapet eller pensjonsinnretninger vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan kommunen også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 - seks - måneder etter forfall eller av å bebygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist, likesom vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for kommunen til å erklære festet for brutt og kreve denne festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger mislighold av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling samt oversittelse av byggefristen bestemmes i tilfelle med

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/3182/66
Uthentet 2024-04-09 14:26

endelig virkning ved skjønn av 2 mann oppnevnt av sorenskriveren. Utgiftene med skjønnet utredes av den som skjønnet går imot.

Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av kommunen.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med kommunens samtykke også overføres til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller fremleie er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke kommunen noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc. eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale som eventuelt har hjemmel i avtale mellom kommunen og eieren av Tanem øvre, John Grenstad, kan kommunen kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen nærmere fastsatt frist.

   Skulle festet opphøre mens det påhviler hus eller anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal kommunen ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for vedkommende långiver til å overføre festeretten til ny fester.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avståes til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med kommunens samtykke.

    Ved slik avståing tilkommer festeren ikke erstatning for den grunn som avståes, men festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 7. Festeren kan tilståes ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfelle der grunnavståing volder festeren særlig ulempe. Kommunen eller andre festere skal ha rett til å legge ned vann- og kloakkledninger over parsellen samt rett til å vedlikeholde disse, på betingelse av at parsellen blir satt i den stand den var før arbeidet ble igangsatt.

11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen. Festeren må også bestride mulige avgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i en hver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen. Festeren og andre festere, av parseller i Brannåsen har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i at det føres fram over parsellen slike ledninger og veger som nevnt i post 10. Snøbrøyting og vedlikehold av felles avkjørsler er kommunen uvedkommende.

Det attesteres at denne KJENPART er i samsvar med originalen.
Klæbu kommune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/3182/66
Uthentet 2024-04-09 14:26

12. Når eier eller fester av nabotomt har fått bygningsrådets tillatelse til å sette opp bolig og/eller garasje nærmere enn 4 m fra tomtegrensen, skal han ha rett til å foreta de gravearbeider som er nødvendig for byggingen inntil 2 m inn på denne eiendom, uten å måtte yte erstatning. Han plikter dog å sette det berørte areal tilbake i den stand det var før gravingen tok til. Eventuell tvist om istandsettelsen avgjøres ved lovlig skjønn. Bygninger som føres opp på denne eiendom kan ikke plasseres nærmere bygning på nabotomt enn 8,0 m.

13. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og mulige senere endringer i kontraktsforholdet så som stempelavgift, tinglysingsgebyr, utgifter til oppmåling, pristakst m.v.

14. Dersom Klæbu kommune foran nevnte kontrakt om feste nr. 3 av Tanem Øvre, godkjent av John Grenstad 24. august 1982.....skulle opphøre før festetiden etter denne kontrakt er ute, trer John Grenstad inn i kommunens rettigheter i henhold til denne kontrakt.

15. Denne kontrakt trer i kraft..1. januar 1989.....og er utferdiget i 2 eksemplarer, 1 eksemplar til festeren og 1 eksemplar til bortfesteren.

Klæbu, 22/5 - 1989

Som bortfester
KLÆBU KOMMUNE

Som fester

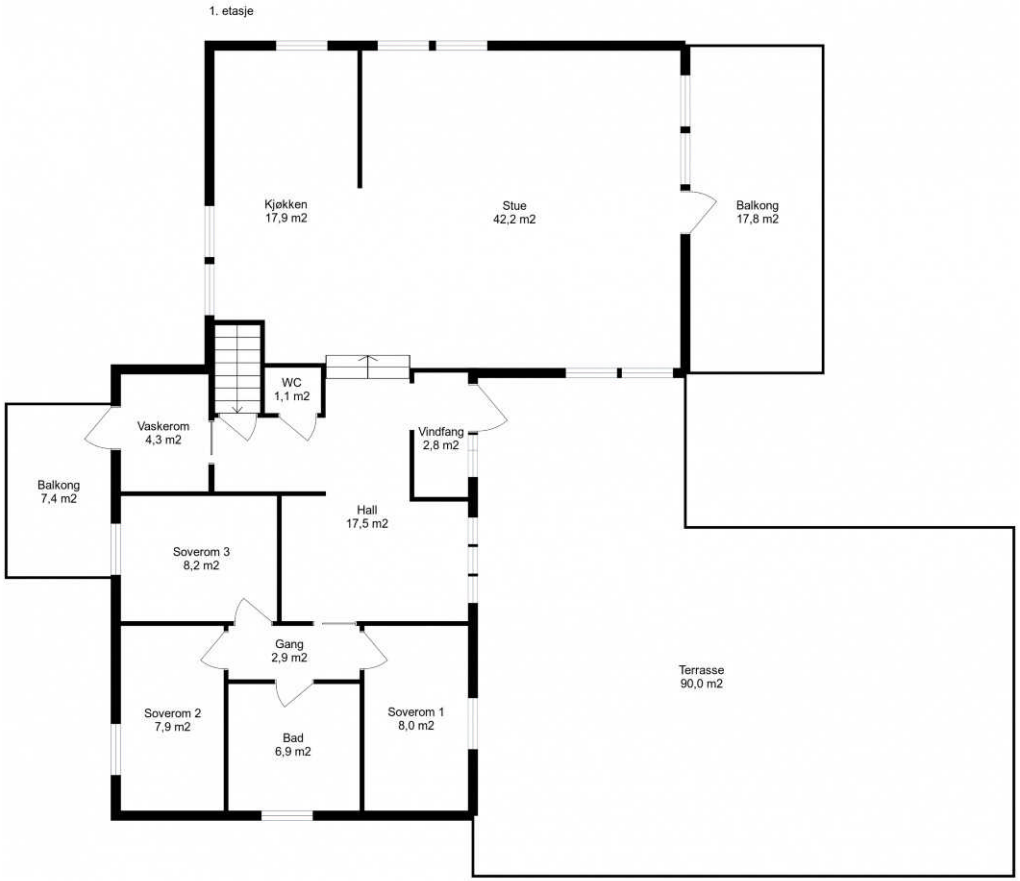
Ordfører

Underskrevne bekrefter herved at både fester og bortfester har undertegnet i vært nærvær. De er begge over 20 år.

Ingfrid Bentzen 44 år
Adr.: 7060 Klæbu

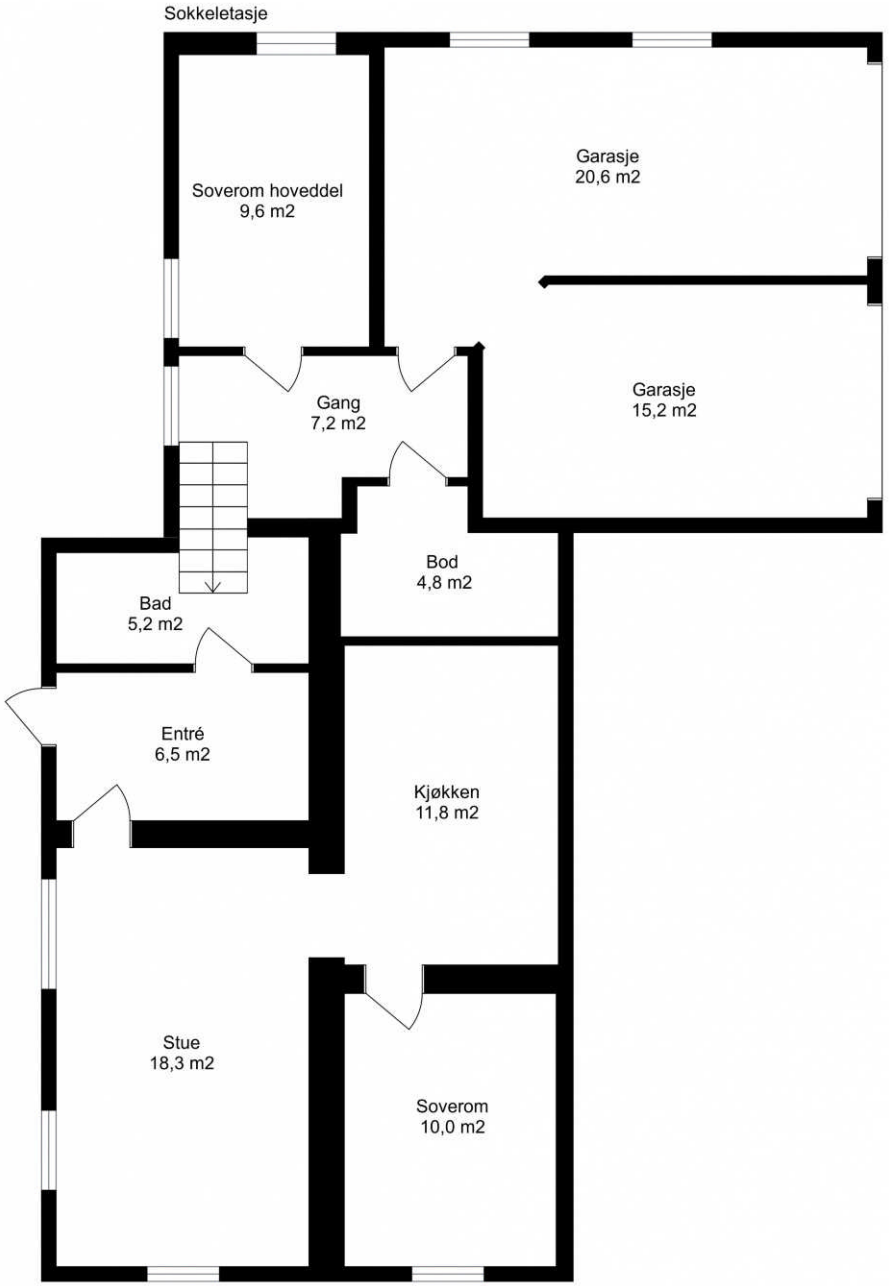
Mari Meland 45 år.
Adr.: 7060 Klæbu

MOTTATT
31 MAI 1989



FYKSEN TAKST

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



FYKSEN TAKST

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

BRANNÅSVEGEN 9

Nabolaget Tanem - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Brannåsen	Linje 23, 72, 83, 112	6 min / 0.5 km
Heimdal stasjon	Linje F6, R60, R70	13 min / 8.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min / 20.2 km
Trondheim Værnes		41 min

SKOLER

Tanem skole (1-7 kl.)	169 elever, 10 klasser	13 min / 1 km
Sørborgen skole (1-7 kl.)	391 elever, 21 klasser	24 min / 1.6 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	228 elever, 18 klasser	24 min / 1.6 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	12 min / 8.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	12 min / 9.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

TrP Tanem Skole	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

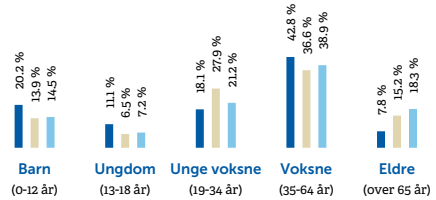
NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tanem	1 425	528
Trondheim kommune	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Brannåsen barnehage (1-5 år)	60 barn	7 min / 0.5 km
Tanem barnehage (1-5 år)	42 barn	13 min / 1 km
Knærten Fus friluftsbarnehage (1-5 år)	72 barn	5 min / 2.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min / 3.4 km
Coop Extra Klæbu		8 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

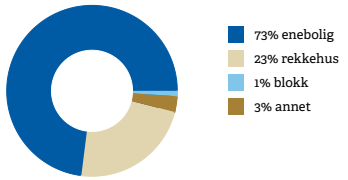
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Jørgenveien balløkke	Ballspill	5 min / 0.4 km
Tanem ballbane	Ballspill, fotball	8 min / 0.6 km
Klæbu Treningssenter		8 min
Fresh Fitness Tiller		12 min

BOLIGMASSE

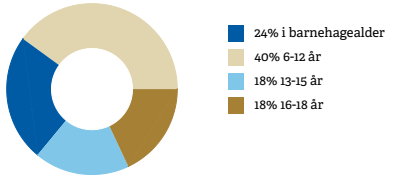


> «Stille, rolig nabolag, trygg skolevei, perfekt for småbarnsfamilier.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

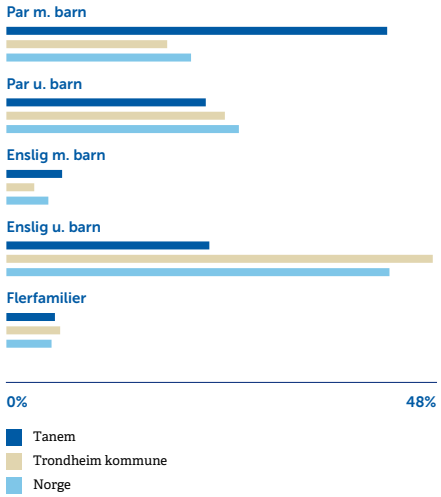
VARER/TJENESTER

City Syd	13 min
Apotek 1 Klæbu	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



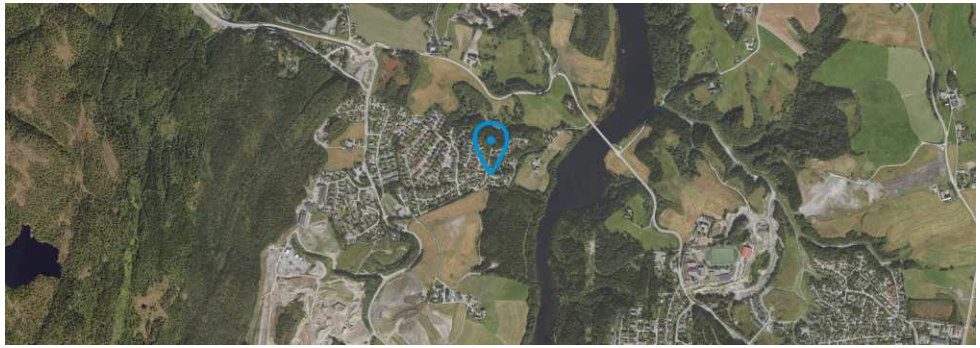
FAMILIESAMMENSETNING

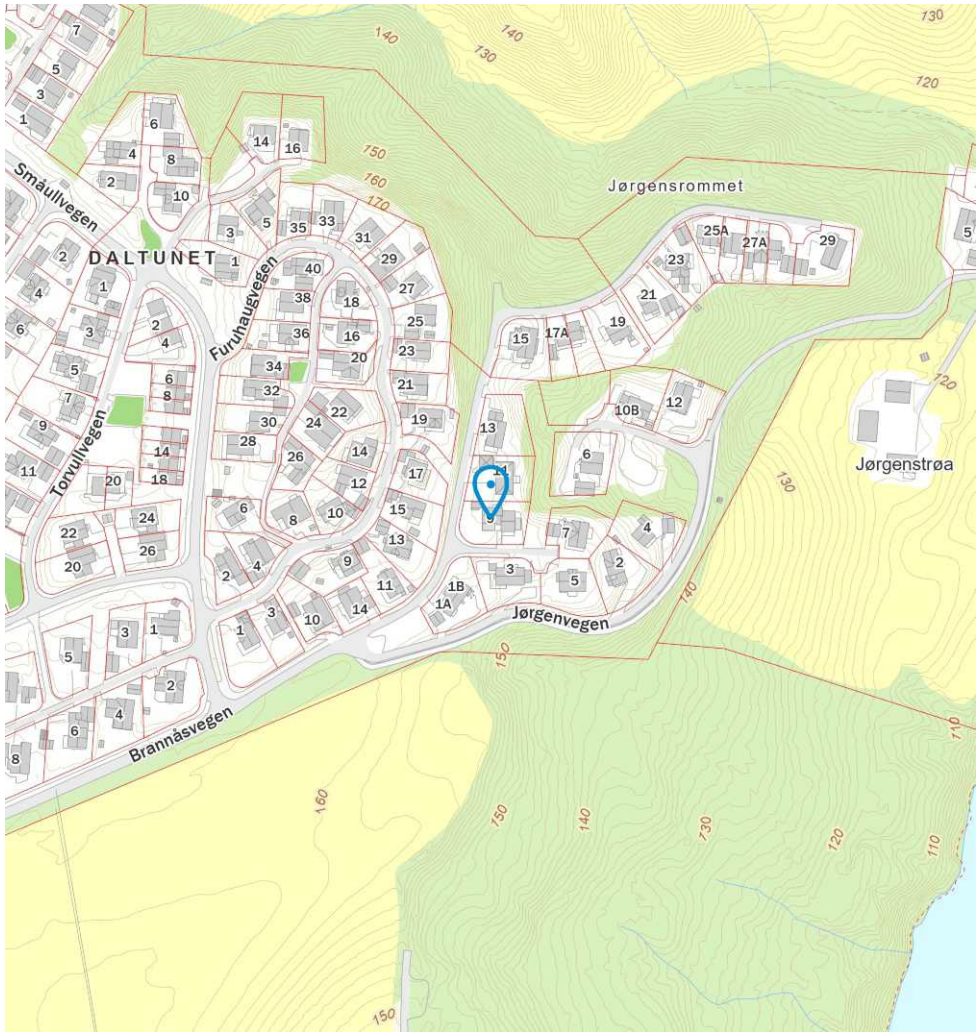


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31240225 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Brannåsvegen 9, 7549 Tanem.
Gnr. 539, Bnr. 1, Fnr. 73, 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 ◯

HJELP 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 13 900,- 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: 31240225
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.02.2025

EiendomsMegler 1

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no